



Jf. Plan- og bygningsloven 2008 kap. 12 Reguleringsplan

1. Betyggelse og anlegg

1. Behovetyp og anslag

11111	Bedøftede typiske indtægter ved at afholde program
11110	Bedøftede typiske indtægter ved at afholde program
11100	Bedøftede typiske indtægter ved at afholde program
2. Samfundsindtægt og leveret afholdelse

20111	Indtægt ved at afholde program
20110	Indtægt ved at afholde program
20100	Indtægt ved at afholde program
3. Samfundsindtægt og leveret afholdelse

30111	Indtægt ved at afholde program
30110	Indtægt ved at afholde program
30100	Indtægt ved at afholde program
4. Samfundsindtægt og leveret afholdelse

40111	Indtægt ved at afholde program
40110	Indtægt ved at afholde program
40100	Indtægt ved at afholde program
5. Samfundsindtægt og leveret afholdelse

50111	Indtægt ved at afholde program
50110	Indtægt ved at afholde program
50100	Indtægt ved at afholde program
6. Både og hvem har brug for indtægt

60111	Indtægt ved at afholde program
60110	Indtægt ved at afholde program
60100	Indtægt ved at afholde program

a.1) Sikringszoner

- | Symboler | |
|--|--|
|  | Fridat (H:40) |
| a) Sagsøner | |
|  | Gu søner iht. 1-1442 (H:20) |
| c) Some med a) og b) sønnes sønner | |
|  | Becvarig kulturmållig (H:570) |
| d) Blandingsgrupper | |
|  | Blandingsgrupper efter lov om kulturmållig (H:730) |
- Afskrivet - både fra og udgivet

— — — — —

- [illegible]

Verständnis beibehalten
Verleumdung vermeiden

- Weller'schen Betrag
Vollständige Wirtsauf

**Министерство
образования, культуры
и спорта**

Umsatz 2015	2015	2015
Umsatz 2016	2016	2016
Umsatz 2017	2017	2017
Umsatz 2018	2018	2018
Umsatz 2019	2019	2019
Umsatz 2020	2020	2020
Umsatz 2021	2021	2021
Umsatz 2022	2022	2022
Umsatz 2023	2023	2023
Umsatz 2024	2024	2024
Umsatz 2025	2025	2025
Umsatz 2026	2026	2026
Umsatz 2027	2027	2027
Umsatz 2028	2028	2028
Umsatz 2029	2029	2029
Umsatz 2030	2030	2030
Umsatz 2031	2031	2031
Umsatz 2032	2032	2032
Umsatz 2033	2033	2033
Umsatz 2034	2034	2034
Umsatz 2035	2035	2035
Umsatz 2036	2036	2036
Umsatz 2037	2037	2037
Umsatz 2038	2038	2038
Umsatz 2039	2039	2039
Umsatz 2040	2040	2040
Umsatz 2041	2041	2041
Umsatz 2042	2042	2042
Umsatz 2043	2043	2043
Umsatz 2044	2044	2044
Umsatz 2045	2045	2045
Umsatz 2046	2046	2046
Umsatz 2047	2047	2047
Umsatz 2048	2048	2048
Umsatz 2049	2049	2049
Umsatz 2050	2050	2050
Umsatz 2051	2051	2051
Umsatz 2052	2052	2052
Umsatz 2053	2053	2053
Umsatz 2054	2054	2054
Umsatz 2055	2055	2055
Umsatz 2056	2056	2056
Umsatz 2057	2057	2057
Umsatz 2058	2058	2058
Umsatz 2059	2059	2059
Umsatz 2060	2060	2060
Umsatz 2061	2061	2061
Umsatz 2062	2062	2062
Umsatz 2063	2063	2063
Umsatz 2064	2064	2064
Umsatz 2065	2065	2065
Umsatz 2066	2066	2066
Umsatz 2067	2067	2067
Umsatz 2068	2068	2068
Umsatz 2069	2069	2069
Umsatz 2070	2070	2070
Umsatz 2071	2071	2071
Umsatz 2072	2072	2072
Umsatz 2073	2073	2073
Umsatz 2074	2074	2074
Umsatz 2075	2075	2075
Umsatz 2076	2076	2076
Umsatz 2077	2077	2077
Umsatz 2078	2078	2078
Umsatz 2079	2079	2079
Umsatz 2080	2080	2080
Umsatz 2081	2081	2081
Umsatz 2082	2082	2082
Umsatz 2083	2083	2083
Umsatz 2084	2084	2084
Umsatz 2085	2085	2085
Umsatz 2086	2086	2086
Umsatz 2087	2087	2087
Umsatz 2088	2088	2088
Umsatz 2089	2089	2089
Umsatz 2090	2090	2090
Umsatz 2091	2091	2091
Umsatz 2092	2092	2092
Umsatz 2093	2093	2093
Umsatz 2094	2094	2094
Umsatz 2095	2095	2095
Umsatz 2096	2096	2096
Umsatz 2097	2097	2097
Umsatz 2098	2098	2098
Umsatz 2099	2099	2099
Umsatz 2100	2100	2100
Umsatz 2101	2101	2101
Umsatz 2102	2102	2102
Umsatz 2103	2103	2103
Umsatz 2104	2104	2104
Umsatz 2105	2105	2105
Umsatz 2106	2106	2106
Umsatz 2107	2107	2107
Umsatz 2108	2108	2108
Umsatz 2109	2109	2109
Umsatz 2110	2110	2110
Umsatz 2111	2111	2111
Umsatz 2112	2112	2112
Umsatz 2113	2113	2113
Umsatz 2114	2114	21

Forslag til detaljregu

[illegible]

Verdacht kennungspunkt	11.12.2015		
------------------------	------------	--	--

Bestemmelser til detaljert reguleringsplan for Nedre Joenget, Åfjord

Plannummer: _____ PlanID: 1630-2012-01

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.11.2015

Dato for planutvalgets vedtak:

Reguleringsplan datert: 27.10.2014

Egengodkjenning i planutvalget, sak nr.

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Planen er utformet som en detaljert reguleringsplan i målestokk 1:1000.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1- 5)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-3)
- Avløps anlegg (o_AV)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur(PBL § 12-5.2)

- Kjøreveg (o_KV, f_KV1-3, KV1-2)
- Fortau (o_FT)
- Annen veggrunn, Tekniske anlegg

Landbruks-, natur og friluftsområdet samt reindrift

- Landbruksformål (L1)
- Friluftformål (F1-2)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1 - Sikringssoner - friskt (H140_1-4)
- a.2 - Støysoner – Gul sone iht. T-1442 (H220_1-3)
- c. - Bevaring kulturmiljø (H370_1)
- d. - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Vann og avløp

Det skal foreligge godkjent Vann og Avløpsplan for hele delområdet før ramme- eller deletillatelse kan gis.

§3.2 Terrengtiltak

Hvor bygninger skal oppføres skal terrengnivået minst være kote 3,0 moh. (NN1954). Laveste tillatte kote for ok gulv i bygninger er +3,50 moh. Koter er angitt ved høydekurver for landkart med 0-nivå Normalnull 1954

§3.3 Krav til geoteknisk dokumentasjon for tillatelse til tiltak:

De tillates ikke utført inngrep i terreng uten at dette er dokumentert som godkjent av geotekniker. Sprengningsarbeider med kvikkleireforekomster i umiddelbar nærhet må planlegges nøye og overvåkes med rystelsesmålere. Det må utføres geoteknisk prosjektering i forbindelse med fundamentering av bygningene, spesielt for tomt BK1 som krever masseutskiftning til berg eller fundamentering på pilarer til berg. Planer for omlegging/oppgradering av veier og vann- og avløp skal være godkjent av geotekniker før tillatelse til tiltak gis.

§3.4 Radon

I henhold til § 13-5 i TEK skal bygninger prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak, der det kan påvises radon i grunnen. Boliger innen planen skal, så fremt det ikke foreligger dokumentasjon som avkrefter radonfare, oppføres med radonsperre mot grunnen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Generellt

Bebyggelsen skal plasseres innenfor fastsatte byggegrenser. Boliger oppføres etter prinsipper universell utforming som tilgjengelige boliger.

Unntak gjelder for frittliggende garasjer/uthus som kan tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense. Foran garasjeporter skal det være minst 5 m parkeringsareal på boligtomt. For garasjer med innkjøring parallelt med felles kjøreveg skal minste avstand til vegkant være minimum 2 m. Garasjer kan tillates anlagt med takterrasse når de oppføres sammenhengende med boliger i 2 etasjer.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at bebyggelsen i det enkelte delområde samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Alle takflater skal ha matt overflate og det skal brukes jordfarger.

§ 4.2 Områder for konsentrert småhusbebyggelse (BK1-3)

Innen disse områdene tillates oppført kjedede eneboliger med garasje.

Utformingskrav	Boliger	Garasjer
Maksimal takvinkel	40 grader	27,5 grader
Maksimal mønehøyde	7,5 m	6,5 m
Maksimal gesimshøyde	5,0 m	4 m
Takform	Saltak, pulttak eller flatt tak	

Tillatt bebygd areal: %-BYA = 45%. Alle mål tas utvendig.

Nødvendig areal for bakkeparkering er medregnet i BYA og utgjør 18 m² per plass.

§ 4.3 Arealer for frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF2)

Innen disse områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og anlegg.

Utformingskrav	Boliger	Garasjer
Maksimal takvinkel	5 grader	5 grader
Maksimal mønehøyde	5,5 m	3,5m
Maksimal gesimshøyde	5,0 m	3 m
Takform	Flate tak med parapet, evt. svakt mønt	
Takfarger	Alle takflater skal ha matt overflate og det skal brukes jordfarger.	

Tillatt bebygd areal av tomt BF1-2: %-BYA = 40 %. Alle mål tas utvendig.

Nødvendig areal for bakkeparkering er medregnet i %-BYA og utgjør 18 m² per plass.

Boliger oppføres etter prinsipper universell utforming som tilgjengelige boliger.

§ 4.4 Arealer for frittliggende småhusbebyggelse (BF3-BF5)

Innen disse områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og anlegg.

Utformingskrav	Boliger	Garasjer
Maksimal takvinkel	45 grader	35 grader
Maksimal mønehøyde	9 m	7,5 m
Maksimal gesimshøyde	7,5 m	4 m
Takform	Saltak, pulttak, valmet eller flatt tak	
Takfarger	Alle takflater skal ha matt overflate og det skal brukes jordfarger.	

Tillatt bebygd areal av tomt BF3-5: %-BYA = 30 %. Alle mål tas utvendig.

Nødvendig areal for bakkeparkering er medregnet i %-BYA og utgjør 18 m² per plass.

Boliger oppføres etter prinsipper universell utforming som tilgjengelige boliger.

§ 4.5 Krav til parkeringsdekning:

Det skal avsettes 1 p-plass per boenhet med bruksareal under 50 kvm

Det skal avsettes 1,5 p-plasser boenhet med bruksareal mellom 50 og 80 kvm.

Det skal avsettes 2 p-plasser per boenhet over 80 kvm bruksareal.

§ 4.6 Krav til situasjonsplan

Som bilag til byggesøknad skal det innsendes detaljert situasjonsplan for bebyggelse som etter kommunens skjønn, sammen danner en naturlig boliggruppe.

Planen skal vise:

- Adkomst
- Parkeringsløsning (sykkel og bil) og annen disponering av ubebygde deler fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- Plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet for de bygninger som omsøkes i tilhørende byggesøknad.
- Bebyggelsens høyde og møneretning
- Renovasjonsløsning
- For frittliggende boligbebyggelse angis ved plassering av bolig og garasje, møneretning, høyde, adkomst, parkering og renovasjonsløsning.

§ 4.7 Avløpsanlegg

Område o_AV skal nyttes til pumpestasjon for avløpsanlegg.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

Område o_KV1 skal nyttes til offentlig kjøreveg som angitt på planen.

Felles kjøreveger f_FK_1-3 skal være felles for de eiendommer som på planen er gitt avkjørsel fra dem ved påførte avkjørselspiler.

§ 5.2 Fortau

Området skal nyttes til fortau og som forbindelse mellom gang/sykkelsti og planlagt gangfelt over Monstadvegen.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Friluftsmål (F1-2)

Innenfor disse områdene gjelder friluftsløven. Det tillates ikke tiltak som ikke er forenlige med områdenes bruk til friluftsområder. Enklere tilrettelegging av stier kan tillates. Terrenginngrep i løsmasser innenfor disse områdene er søknadspliktige. Unntak gjelder tilføring av maks 20 cm grus på stier. I område F1 kan en 2,5 m bred gang/sykkelsti oppgruses i henhold til dette langs nordsiden av BK3 og opp til østre ende av regulert fortau.

Søknader om tiltak krever bilag av geoteknisk vurdering som forsvarer inngrepet.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Innenfor disse områdene gjelder friluftsløven. Det tillates ikke tiltak som ikke er forenlige med områdenes bruk til friluftsområder. Alle inngrep er søknadspliktige og krever geoteknisk vurdering som forsvarer inngrepene.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone - Frisiktsone mot veg (H140 1-4)

Disse områdene er på plankartet angitt som hensynssone H140. Innenfor frisiktsoneene tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående elementer med bredde inntil 0,2 meter, slik som belysningsstolper og trestammer kan aksepteres.

§ 8.2 Støysone – Gul støysone iht. T-1442 (H220 1-3)

Tiltak i disse områdene skal godkjennes av ledningseier. Dersom det finnes eksisterende ledningstraseer som ikke er regulert til fareområde på plankartene innebærer planen ikke krav om fjerning av disse eller endring av gjeldende krav til tiltaks- eller byggeavstander fra disse.

§ 8.3 Bevaring kulturmiljø (H530 1)

Innen område F2 - friluftsmål med hensynssone C – vern av kulturmiljø må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

§ 8.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730 1)

Steinlegningen er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Dette gjelder også sikringssonen i et 5 meters bredt belte fra kulturminnets ytterkant, jfr. kulturminnelovens § 6.

---- §§§----