

BESTEMMELSER

ÅSMUNDVATNET BOLIGOMRÅDE del av gnr. 57 bnr. 1 - ÅFJORD KOMMUNE

Plan ID 201703 Revisjon V4

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet datert 17.01.2020

FORMÅL SOM ER MED I REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet;

Pbl. § 12,5. pkt. 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Pbl. § 12,5. pkt. 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Pbl. § 12,5. pkt. 3 GRØNNSTRUKTUR

Pbl. § 12,5. pkt. 5 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse

1.1 Felles for all boligbebyggelse

1. Det er ikke tillatt med blanke takflater.
2. Fargeskalaen som skal benyttes på yttervegg og tak skal ligge innenfor skalaen for jord- og bergfarger.
3. Parkering skal skje på egen tomt.
4. Ingen bygninger kan plasseres over felles vann/avløpsledninger.
5. Eiendommene kan ikke beplantes med arter som befinner seg på listen over uønsket vegetasjon.
6. Aktsomhetsprinsippet gjelder for alle kulturminner, inkl. samiske kulturminner
7. Støy skal tilfredsstille støygrenser i miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i T1442.
8. Prinsippene om universal utforming skal følges så langt det er praktisk mulig og synliggjøres i den enkelte byggesak.
9. Garasjer og fellesgarasjer kan bygges inntil 1 m fra tomtegrense.
10. Atkomstpil i plankartet har kun veiledende plassering.

1.2 Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser:

- Hovedbygningens plassering
- Eventuell fremtidig garasje/uthus
- Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til huskropp
- Parkeringsareal
- Byggegrense
- Eiendomsgrenser
- Eventuelt fellesbygg/funksjoner, eks. avfallshåndtering.
- Adkomst til området
- Universell utforming skal synliggjøres.

BESTEMMELSER

ÅSMUNDVATNET BOLIGOMRÅDE del av gnr. 57 bnr. 1 - ÅFJORD KOMMUNE

Plan ID 201703 Revisjon V4

1.2.1 Gjelder for områdene KB 1 til 4

- Det skal etableres en nærlekeplass innenfor området, som skal vises i situasjonsplanen.
- Det er tillatt å etablere en eller flere løsninger for renovasjon innenfor hvert område.. Løsningen(e) skal vises i situasjonsplanen.
- Atkomstpil i plankartet har veiledende plassering.

1.3 Gjelder for frittliggende småhusbebyggelse EB (111I)

- Det tillates bygd hovedhus og garasje på eiendommen
- BYA er satt til maks 35 %.
- Renovasjon løses innenfor hver enkelt tomt med unntak av:
 - EB 4-1 til 4-4 som skal bruke AF4.
 - EB 6-4 til 6-7 som skal bruke AF3
- Maks mønehøyde er gitt i skjema i punkt. 1.6 – mønehøyder

1.3.1 Gjelder for område EB 4

Det må gjøres en dokumentert risikoanalyse om det i forbindelse med byggesaken kan være behov for sikringsgjerd.

1.4 Gjelder for konsentrert småhusbebyggelse KB (1112)

- Det tillates bolighus med tilhørende garasje/boder.
- Det kan bygges fellesgarasjer innenfor området.
- BYA er satt til maks 60 % av området
- Maks mønehøyde er gitt i skjema i punkt. 1.6 – mønehøyder
- Utnyttingsgrad er minimum 2,5 boenheter pr daa.
- Sikkerhetsfaktoren for skred må undersøkes nærmere og dokumenteres i forbindelse med detaljprosjektering av område KB 2-1.
- Sikkerhetsfaktoren for skred må undersøkes nærmere og dokumenteres i forbindelse med detaljprosjektering av område KB 3-1.
- Før det søkes om byggetillatelse innenfor et område, skal det utarbeides situasjonsplan som skal leveres kommunen for godkjenning.

1.5 Gjelder for blokkbebyggelse. BB (1113)

- Det tillates bygges terrassehus eller rekkehus
- Det tillates fellesgarasjer og boder innenfor området eller i 1 etg. i terrassehuset.
- BYA er satt til maks 60 % av området
- Maks mønehøyde er gitt i skjema i punkt. 1.6 – mønehøyder
- Det skal minimum inneholde 20 boenheter.
- Atkomstpil i plankartet har veiledende plassering.

BESTEMMELSER

ÅSMUNDVATNET BOLIGOMRÅDE del av gnr. 57 bnr. 1 - ÅFJORD KOMMUNE

Plan ID 201703 Revisjon V4

1.6 – Mønehøyder (meter over havet)

Tomt nr./område nr.	Mønehøyder. Kote:
KB 1 -1	18
KB 1 - 2	25,5
KB 2 - 1	28
KB 3 - 1	30
EB 4 – 1	30,5
EB 4 – 2	30,5
EB 4 – 3	33,5
EB 4 – 4	33,5
EB 4 – 5	35,5
EB 4 – 6	35,5
EB 4 – 7	35,5
EB 4 – 8	41,5
EB 4 – 9	40,5
EB 4 – 10	36,5
EB 4 – 11	43,5
EB 4 – 12	44,5
EB 4 – 13	42,5
EB 4 – 14	41,5
BB 1	24
BB 2	24
EB 6 - 1	17
EB 6 - 2	18
EB 6 - 3	20
EB 6 - 4	17,5
EB 6 - 5	17,5
EB 6 - 6	17,5
EB 6 - 7	19,5
EB 7 - 1	14,5
EB 7 - 2	19
EB 7 - 3	14,5
EB 7 - 4	19
EB 7 - 5	14,5
EB 7 - 6	19
EB 7 - 7	15,5
EB 7 - 8	20
EB 7 - 9	14,5
EB 7 - 10	19
EB 7 - 11	13
EB 7 - 12	18
EB 7 - 13	12,5
EB 7 - 14	17,0

BESTEMMELSER

ÅSMUNDVATNET BOLIGOMRÅDE del av gnr. 57 bnr. 1 - ÅFJORD KOMMUNE

Plan ID 201703 Revisjon V4

1.7 Renovasjonsanlegg (1550)

Innenfor området tillates å sette opp mindre bygg

Område AF1 og AF2 skal brukes til felles avfallsanlegg, evt. andre felles teknisk infrastruktur om det er areal tilgjengelig.

Område AF3 skal brukes til felles avfallsanlegg for EB 6-4 til EB 6-7.

Område AF3 skal brukes til felles avfallsanlegg for EB 4-1 til EB 4-4.

1.8 Lekeplass (1610)

Det tillates installasjoner som naturlig hører til på en lekeplass.

Lekeplassene skal gis en tiltalende utforming og behandling som gir mulighet for alle typer lek i ulike årstider.

Rekkefølgekrav: Gjelder Lek 1

- Lekeplassen skal etableres når infrastrukturen i områdene 7 etableres.

Rekkefølgekrav: Gjelder Lek 2

- Lekeplassen skal etableres når infrastrukturen i områdene 6 etableres.

Rekkefølgekrav: Gjelder Lek 3

- Lekeplassen skal etableres når infrastrukturen etableres.

Rekkefølgekrav: Gjelder Lek 4

- Lekeplassen skal etableres når infrastrukturen i områdene 4 etableres.

§2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1.Kjøreveg (2011)

- **HOVEDVEGER – o_HV(1-2)**

Vegen er planlagt iht. vegnormalens håndbok 017 – fig. C 18.

Vegbredden er 6 meter. I tillegg er det satt av areal til gatelyst og snøopplag

Byggegrense hovedvei er satt til 10m fra veimidte.

- **INTERNVEIER – o_BV (5,6,7,8):**

Adkomstvei til boligområdet skal ha en kjørebredde på minimum 4 meter pluss skulder 0,5 m.

- **INTERNVEIER – f_BV (1, 2, 3):**

f_BV1 er felles for boligtomtene EB4-13 og EB4-14.

f_BV2 er felles for boligtomtene EB4-1, EB4-2, EB4-3 og EB4-4.

f_BV3 er felles for boligtomtene EB 6-5, EB6-6 og EB6-7.

2.1.1 Gjelder for HV2

- Strekningen fra tomt EB7-11 frem til veislutt ved BB5-2 tillates utført som internvei frem til denne veien skal benyttes som gjennomkjøringsvei til tilstøtende områder sør for planen.

Rekkefølgekrav: Veien skal oppgraderes til hovedveg, før den kan tas i bruk som gjennomkjøringsveg til tilstøtende område

BESTEMMELSER

ÅSMUNDVATNET BOLIGOMRÅDE del av gnr. 57 bnr. 1 - ÅFJORD KOMMUNE

Plan ID 201703 Revisjon V4

2.2 Annen veggrunn (2019)

Det kan legges infrastruktur i dette arealet.

Alle fyllinger, skjæringer eller andre sår etter vegbygging skal tilsåes med stedegen vegetasjon og gis et tiltalende utseende.

2.3 Fortau

Det tillates bygget fortau i henhold til plankartet. Denne skal ha en min bredde på 2,5m

2.4. Gang/sykkelveg

Det tillates opparbeidet gan/sykkelvei i henholdt til plankartet

2.3 Vann avløp

Generelle krav:

1. All bebyggelse innenfor området skal tilknyttes kommunal vannforsyning og tilkobles avløpsanlegg utført i samsvar med Forurensingsloven med tilhørende forskrifter
2. Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.
3. Alle tekniske planer skal godkjennes av Åfjord kommune.
4. Det skal utarbeides en detaljert vann/avløpsplan for området. Denne skal godkjennes før i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Turdrag (3030)

- Det kan etableres turstier innenfor formålsgrensene.
- Det tillates enkle tiltak for å fremme adkomsten, eks trapp osv.
- Det kan etableres hjelpemidler som trapp og gelender i traseen.

Gjelder turdraget fra Lek1 til gang-sykkelvegen

- Alle tilpasninger hjelpemidler, dekke og bredde skal etableres i.h.h.t. universell utforming.

3.2 Turveg (3031)

- Turvegene kan etableres i 1 meters bredde.
- Det tillates enkle tiltak for å fremme adkomsten, eks trapp osv.
- Det kan etableres hjelpemidler som trapp og gelender i traséen.

BESTEMMELSER

ÅSMUNDVATNET BOLIGOMRÅDE del av gnr. 57 bnr. 1 - ÅFJORD KOMMUNE

Plan ID 201703 Revisjon V4

§ 5 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINSDRIFT (5100)

5.1 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

1. Areal rundt bebyggelsen er avsatt til LNFR. I dette området er det ikke tillatt med tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.
2. I områder for LNF tillates nedsatt avløpsanlegg. Det kan oppføres renseanlegg og annen nødvendig teknisk infrastruktur for avløpshåndtering.
3. I områder for LNF tillates det ikke massedeponier eller andre aktiviteter som kan endre områdestabilitet. Dette gjelder også nærområdene utenfor reguleringsgrensen.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

6.1 Gjelder alle formål

- Geoteknisk rapport GeoMidt AS 20180418G skal legges til grunn ved prosjektering og gjennomføring av alle bygge- og anleggstiltak.
- All infrastruktur skal bygges etter kommunes retningslinjer

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone HV1 og HV2

- Krav til frisiktsone på 4 m x 45 m. I frisiktsonen skal det ikke tillates høyere vegetasjon eller andre objekter enn 0,5 meter.