

BESTEMMELSER

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

Plan ID 201703 Revisjon V6

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet datert 17.01.2020

Siste endret: 11.05.2020 (endringer vist med rød skrift)

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

Bygge- og anleggsfase.

1.0 Felles for hele planområdet

Før bygge- og anleggsarbeider settes i gang skal nødvendige beskyttelsestiltak for omgivelsene være etablert.

1. Ansvarlig søker skal utarbeide en plan som skal sikre beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for massetransport, driftstider, trafikkavvikling, trafikk sikkerhet for gående og syklende samt støy- og støvforhold.
2. Støygrenser skal tilfredsstille krav i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i T-1442/2016, kapittel 4.
3. Støvforhold skal tilfredsstille grensene for luftkvalitet i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, kap 6.

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 gitt i Tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i T-1442/2016.
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.

BESTEMMELSER

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

Plan ID 201703 Revisjon V6

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.

1.2.1 Gjelder for områdene KB 1 til KB 3

- Dersom uavhengig kontroll av geoteknisk rapport fra GeoMidt konkluderer med at område KB 2-1 ikke er bebyggbart, tas området KB 2-1 ut av planen som boligområde og arealet reguleres til LNFR område, hvor det ikke tillates noen form for tiltak som medfører terrenginngrep.
- Før det kan gis tillatelse til utbygging eller tiltak i området KB 3-1 skal det gjennomføres nødvendig omfang grunnundersøkelser av området med tilhørende uavhengig kontroll, for å avklare byggesikker grunn.
- 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 (1111)

- Før det kan gis byggetillatelse på tomtene EB 7 -1, 7-2, 7-4, 7-6 og 7-8, må fjellskjæring renskes og sikres i henhold til Notat 10218912-RIGberg-NOT-001, datert 04.05.2020.
- Før det kan gis byggetillatelse på tomtene EB 7-10, 7-12 og 7-14, må fjellskjæring renskes og sikres av et kompetent foretak i henhold til Notat 10218912-RIGberg-NOT-001, datert 04.05.2020.
- 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.

BESTEMMELSER

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

Plan ID 201703 Revisjon V6

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.
- **Lek- og uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til kommuneplanens bestemmelser**
- Før det søkes om byggetillatelse innenfor et område, skal det utarbeides situasjonsplan som skal leveres kommunen for godkjenning.

1.5 Gjelder for blokkbebyggelse. BB 5-1 og 5-2 (1113)

- **Før det kan gis byggetillatelse på tomtene BB 5-1 og 5-2, må fjellskjæring renskes og sikres av et kompetent foretak i henhold til «Notat 10218912-RIGberg-NOT-001», datert 04.05.2020.**
- Det tillates å 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.
- **Lek- og uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til kommuneplanens bestemmelser**
- Atkomstpil i plankartet har veiledende plassering.

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

BESTEMMELSER

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

Plan ID 201703 Revisjon V6

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

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.

Kvalitet og funksjonskrav til lekeplassene skal sikres gjennom samarbeid med kommunens folkehelsekoordinator.

Det vises også til kommuneplanens bestemmelser i pkt. 3.3. Lek- og uteoppholdsareal.

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.

BESTEMMELSER

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

Plan ID 201703 Revisjon V6

§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 gatelys 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

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

Rekkefølgekrav: Langs HV 1 skal fortau bygges innen første brukstillatelse eller ferdigattest i EB 4 gis. Langs HV 2 bygges fortau fram til forbi LEK 3 innen første brukstillatelse eller ferdigattest i EB 6 eller EB 7 gis.

2.4. Gang/sykkelveg

Det tillates opparbeidet gang/sykkelvei i henhold til plankartet

2.3 Vann avløp

Generelle krav:

1. All bebyggelse innenfor området skal tilknyttes kommunal vannforsyning og tilkobles kommunalt avløpsanlegg.
2. **Overvanns- og drensledninger skal dimensjoneres med tanke på framtidig mer intens nedbør. Disse må beregnes etter NVE's retningslinjer.**
3. Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.
4. Det skal utarbeides en detaljert vann/avløpsplan for området. Denne skal godkjennes før søknad om tiltak kan behandles.

BESTEMMELSER

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

Plan ID 201703 Revisjon V6

5. Alle tekniske planer skal godkjennes av Åfjord kommune.

§ 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.

§ 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 det ikke massedepoier 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.