

# BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR FRØNES, ÅFJORD

Godkjent av kommunestyret : 3.9.2015 sak 56/15  
Siste revisjon av plankart/bestemmelser : 28.10.15, iht Kommunestyrets vedtak 3.9.15

## § 1. PLANENS OMFANG

Det regulerte området er angitt på plankartet med tykk stiplet linje benevnt «planens begrensning».

## § 2. REGULERINGSFORMÅL I PLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 - 5)  
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 - 4)  
Lekeplasser (f\_BLK1 - 3)

Samferdselsanlegg og tekn. Infrastruktur:

Kjøreveger (f\_SKV1 – 2, o\_SKV1)  
Gang-/sykkelveger (f\_SGS1)  
Annen veggrunn – Tekniske anlegg (o\_SVT1-3, f\_SVT1-6)

Landbruks-, natur og friluftsområder mv.:

Landbruk (LL1 -2)  
Friluftsmål (LF1 -2)

Hensynssoner:

Frisiktsone (H\_140\_1-4)

## § 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG.

Boliger har krav om radonsperre iht.Tek10 §13-5 Radon.

### 3.1. Frittliggende boliger (BFS):

I områdene BFS1 - 5 kan det oppføres eneboliger innenfor viste byggegrenser. Bebyggelsen På BFS 1-4 kan ha en maksimal mønehøyde på 8 meter for hus på flatt terreng og 9 meter i skrått terreng. Mønehøyden beregnes fra midlere planert terrengnivå. For BFS 5 gjelder øvre byggehøyde tilsvarende kote 48. Innen BFS områdene kan tillates ekstra leilighet i sokkel. Tillatte takformer er flate tak, saltak/valmtak 18-43 grader, pulttak 5-18 grader.

### 3.2. Konsentrert småhusbebyggelse (BKS):

Områdene BKS1-3 skal være for kjedehus, rekkehus eller flermannsboliger. Innen BKS4 tillates leilighetsbygg. Det kreves utarbeidet en samlet situasjonsplan for hvert av områdene som grunnlag for utbygging. Situasjonsplan skal godkjennes som en del av byggesøknaden.

### 3.3. Byggehøyder: Maks. møne- / kotehøyde (NN54):

BKS1-2 : kote 29,5 moh.

BKS3 : 9 meter

BKS4 : 9 m i flatt terreng, 10 meter i skrått terreng.

Mønehøyden beregnes fra midlere planert terrengnivå.

Tillatte takformer er flate tak, saltak 18-40grader, pulttak 5-15grader.

Ved søknad om tiltak skal tiltakshaver vedlegge terrengnitt som viser siktlinjer i forhold til bebyggelse både foran og bak

#### 3.4. **Tilgjengelige boliger:**

For boligene innen planen gjelder iht.§12-2 i TEK10, krav om tilgjengelig boenhet dersom boenheten er i bygning med krav om heis eller dersom alle hovedfunksjonene ligger på inngangsplanet. Dette gjelder også for eventuelle sokkelleiligheter som har egen separat hovedinngang som angir krav om tilgjengelig boenhet. For boliger som av terrengmessige årsaker ikke kan oppnå 1:20 i stigning mellom garasje eller gårdsplass og inngang gjelder ikke krav om tilgjengelighet.

#### 3.5. **Parkering:**

Parkering skal skje på egen tomt. Det kreves to parkeringsplasser pr. bolig for eneboligene og 1,5 parkeringsplass for bolig i BKS områdene. En plass skal være i garasje eller carport. Ved etablering av bileilighet kreves en ekstra parkeringsplass.

#### 3.6. **Grad av utnyttning:**

Tillatt prosent bebygd areal på tomt er angitt på plankartet.

#### 3.7. **Lekeplasser:**

Området f\_BLK1 er felles for BKS1-3. Områdene f\_BLK2-3 er felles for de øvrige boligområdene. Alle felles uteoppholdsarealer skal søkes gjort tilgjengelige og gitt en egnet flate for opphold og bruk. Før opparbeidelse av lekeplass skal det foreligge en plan for denne, godkjent av kommunen. Lekeplass skal være opparbeidet før det gis ferdigattest på nye boliger som har andel i den.

### § 4. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

4.1. Kjøreveger: Samtlige kjøreveger (f\_SKV1 - 2) og gang-/sykkelveg (f\_SGS1) er felles for alle boliger i planområdet. Vegene skal bygges som vist på plankartet, men tillates å ha fylling/skjæringsutslag utenfor vegformålet.

4.2. Frisiktsoner: I frisktsoner vist på plankartet skal det til enhver tid være fri sikt langs veg og avkjørsler i en høyde av 0,5 m over terreng mellom tilstøtende vegers planum.

4.3. Støy: Boliger og utendørs oppholdsareal for nye boliger skal ikke ha støy som overstiger. Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer, T - 1442, teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK10) og Norsk Standard (NS) 8175 klasse C.

4.4. Driftsplan: Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold, støydemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

4.5. Teknisk infrastruktur: Vegplan og vann- og avløpsplan for området skal godkjennes av kommunen før utbygging kan skje. Avtaler om vegger, vann og avløpsanlegg, samt justeringer som nevnt i punktene ovenfor må foreligge før plan og bestemmelser oversendes kommunestyret. Ordfører gis fullmakt til å avgjøre når vilkårene er oppfylt.

### § 5. **LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER**

#### **Friluftsområder:**

Innenfor områdene vist til friluftsmål (LF1 - LF2) er det ikke anledning til å gjøre tekniske inngrep ut over det som er nødvendig for å føre fram f\_SKV1 og f\_SKV2. Fjerning av vegetasjon skal skje etter søknad til Åfjord kommune.

**§ 6. FELLESBESTEMMELSER**

I henhold til den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens §8 må man ved evt. funn av levninger eller spor fra fortiden straks stanse arbeidet og varsle S-T Fylkeskommune.

---§§§---