

BESTEMMELSER

ÅSMUNDVATNET BOLIGOMRÅDE - ÅFJORD KOMMUNE

Plan ID 201703

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet datert 21.11.2023, vedtatt 29.11.2023.

Bestemmelsene sist endret: 29.11.2023

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. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Bygg- og anleggsfase

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, trafiksikkerhet for gående og syklende samt støy- og støvforhold.
2. Støygrenser skal tilfredsstille krav i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i T-1442/21, tabell 4 og 5.
3. Støvforhold skal tilfredsstille grensene for luftkvalitet i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, kapittel 6.

1.2 Geoteknikk

Geoteknisk rapport GeoMidt AS 20180418G, revisjon 2, datert 16.11.2020 og Ingeniørgeologisk notat - Vurdering av sikringsarbeider etter rensk av bergskrenter Åsmundvatnet boligfelt, D0124941-GEO-N-00 Ingeniørgeologisk notat Vurdering av sikringsarbeider etter rensk av bergskrenter Åsmundvatnet, datert 06.10.2023 og notat fra Afry, datert 19.06.2023, Bergskrent ved Åsmundvatnet boligfelt Innledende vurdering av sikringsmetodikk, skal legges til grunn ved prosjektering og gjennomføring av alle bygge- og anleggstiltak samt grønnstruktur.

1.3 Infrastruktur

All infrastruktur skal bygges etter kommunes retningslinjer.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fellesbestemmelser

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.

BESTEMMELSER

ÅSMUNDVATNET BOLIGOMRÅDE - ÅFJORD KOMMUNE

Plan ID 201703

5. Eiendommene kan ikke beplantes med arter som befinner seg på fremmedartslista.
6. Aktsomhetsprinsippet i kulturminneloven gjelder for alle kulturminner, inkl. samiske kulturminner
7. Støy skal tilfredsstillende støygrenser gitt i Tabell 2 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i T-1442/21.
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. Atkomstpål i plankartet har kun veiledende plassering.

2.2 Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides terrengsnitt og situasjonsplan som viser:Hovedbygningens plassering

- Eventuell fremtidig garasje/uthus
- Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til huskropp
- Parkeringsareal
- Byggegrense
- Eiendomsgrenser
- Eventuelt fellesbygg/funksjoner, eks. avfallshåndtering.
- Atkomst til området
- Universell utforming skal synliggjøres.
- Terrengsnitt som viser både eksisterende og planert terreng med skjæringer, fyllinger og eventuelt støttemurer.

2.3 Frittliggende småhusbebyggelse EB

- Før det kan gis byggetillatelse på tomten EB 7-10, må fjellskjæring renskes og sikres av et kompetent foretak i henhold til notat D0124941-GEO-N-00_Ingeniørgeologisk notat_Vurdering av sikringsarbeider etter rensk av bergskrenter Åsmundvatnet, datert 06.10.2023 og notat fra Afry, datert 19.06.2023, Bergskrent ved Åsmundvatnet boligfelt. Innledende vurdering av sikringsmetodikk. Vurderinger som vil bli gjort etter vintersesongen 2023/2024 om behov for sikring mot isnedfall må også legges til grunn.
- Før det kan gis byggetillatelse på tomtene EB 7-12 og 7-14 må sikringsarbeider av bergskrent gjennomføres i henhold til notat D0124941-GEO-N-00_Ingeniørgeologisk notat_Vurdering av sikringsarbeider etter rensk av bergskrenter Åsmundvatnet, datert 06.10.2023 og notat fra Afry, datert 19.06.2023, Bergskrent ved Åsmundvatnet boligfelt. Innledende vurdering av sikringsmetodikk. Vurderinger som vil bli gjort etter vintersesongen 2023/2024 om behov for sikring mot isnedfall må også legges til grunn.
- For EB 4-1, 4-2, 4-3, 4-4, 4-5, 4-6, 4-7, 4-8, 4-9, 4-10, 4-11, 4-12, 4-13 og 4-14 må det gjøres en dokumentert risikoanalyse om det i forbindelse med byggesaken kan være behov for sikringstiltak.
- Det tillates bygd hovedhus og garasje på eiendommen.
- BYA er satt til maks 35 %.
- Maks mønehøyde er gitt i tabell under punkt. 2.6 – mønehøyder.

BESTEMMELSER

ÅSMUNDVATNET BOLIGOMRÅDE - ÅFJORD KOMMUNE

Plan ID 201703

2.4 Konsentrert småhusbebyggelse KB

- 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 tabell under punkt. 2.6 – mønehøyder.
- Utnyttingsgrad er minimum 2,5 boenheter pr daa.
- Innenfor område KB 3-1 tillates frittliggende småhusbebyggelse så lenge bestemmelsen om utnyttingsgrad overholdes.
- 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.
- 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.

2.5 Blokkbebyggelse BB

- Før det kan gis byggetillatelse på områdene 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.
- Før det kan gis byggetillatelse på områdene BB 5-1 og BB 5-2, må sikringsarbeider av bergskrent gjennomføres i henhold til notat D0124941-GEO-N-00_Ingeniørgeologisk notat_Vurdering av sikringsarbeider etter rensk av bergskrenter Åsmundvatnet, datert 06.10.2023 og notat fra Afry, datert 19.06.2023, Bergskrent ved Åsmundvatnet boligfelt. Innledende vurdering av sikringsmetodikk. Vurderinger som vil bli gjort etter vintersesongen 2023/2024 om behov for sikring mot isnedfall må også legges til grunn.
- Det tillates å bygge 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 tabell under punkt. 2.6 – mønehøyder.
- Det skal minimum inneholde 20 boenheter.
- Lek- og uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til kommuneplanens bestemmelser.
- Atkomstpil i plankartet har veiledende plassering.

2.6 Mønehøyder

Tomt nr./område nr.	Maksimale mønehøyder (kote)	Hustype
KB 1-1	18,0	
KB 1-2	25,5	
KB 2-1	28,0	
KB 3-1	30,0	
EB 4-1	32,5	1 etg.
EB 4-2	33,0	1 etg. + sokkel
EB 4-3	34,5	1 etg. + sokkel

BESTEMMELSER

ÅSMUNDTVATNET BOLIGOMRÅDE - ÅFJORD KOMMUNE

Plan ID 201703

EB 4-4	34,5	1 etg. + sokkel
EB 4-5	35,5	1 etg. + sokkel
EB 4-6	35,5	1 etg.
EB 4-7	35,5	1 etg.
EB 4-8	41,5	1 etg. + sokkel
EB 4-9	40,5	1 etg. + sokkel
EB 4-10	40,0	2 etg.
EB 4-11	43,5	1 etg. + sokkel
EB 4-12	44,5	1 etg.
EB 4-13	42,5	1 etg.
EB 4-14	42,5	2 etg.
BB 5-1	24,0	
BB 5-2	24,0	
EB 6-1	15,0	1 etg. + sokkel eller 2 etg.
EB 6-2	16,0	1 etg. + sokkel eller 2 etg.
EB 6-3	16,0	1 etg. + sokkel eller 2 etg.
EB 6-4	18,0	1 etg. + sokkel
EB 6-5	18,5	1 etg. + sokkel
EB 6-6	19,0	1 etg. + sokkel
EB 6-7	19,5	1 etg. + sokkel
EB 7-1	15,5	3 etg.
EB 7-2	20,0	2 etg.
EB 7-3	15,5	3 etg.
EB 7-4	20,0	2 etg.
EB 7-5	15,5	1 etg. + sokkel
EB 7-6	20,0	2 etg.
EB 7-7	15,5	1 etg. + sokkel
EB 7-8	20,0	2 etg.
EB 7-9	15,0	1 etg. + sokkel
EB 7-10	19,5	2 etg.
EB 7-11	13,0	1 etg. + sokkel
EB 7-12	18,0	2 etg.
EB 7-13	13,5	2 etg.
EB 7-14	17,0	2 etg.

2.7 Avløpsanlegg VA

Område avsatt til tekniske anlegg.

2.8 Energianlegg EA

Område avsatt til energianlegg.

2.9 Renovasjonsanlegg RA

Område avsatt til avfallsdunker.

2.10 Lekeplass LEK

Det tillates installasjoner som naturlig hører til på en lekeplass.

BESTEMMELSER

ÅSMUNDVATNET BOLIGOMRÅDE - ÅFJORD KOMMUNE

Plan ID 201703

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

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

Rekkefølgekrav:

LEK 1: Lekeklassen skal etableres når infrastrukturen i område KB 1-1 etableres.

LEK 2: Lekeklassen skal etableres når infrastrukturen i område 6 etableres.

LEK 3: Lekeklassen skal etableres når infrastrukturen i område 7 etableres.

LEK 4: Lekeklassen skal etableres når infrastrukturen i område 4 etableres.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg KV

- **Hovedveger – o_KV 1 og 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 10 meter fra senterlinje vei.

KV 2 tillates utført som internvei fra tomt EB 7-13 til enden av veien ved BB 5-2 frem til denne veien skal benyttes som gjennomkjøringsvei til tilstøtende områder sør for planen.

Rekkefølgekrav for KV 2: Veien skal oppgraderes til hovedveg, før den kan tas i bruk som gjennomkjørings veg til tilstøtende område

- **Internveier – o_KV 5, 6, 7 og 8**

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

- **Internveier – f_KV 9, 10 og 11**

f_KV 9 er felles for boligtomtene EB 4-13 og EB 4-14.

f_KV 10 er felles for boligtomtene EB 4-1, EB 4-2, EB 4-3 og EB 4-4.

f_KV 11 er felles for boligtomtene EB 6-5, EB 6-6 og EB 6-7.

3.2 Annen veggrunn AVG

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.

3.3 Fortau F

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

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

3.4 Gang/sykkelveg GS

Det tillates opparbeidet gang/sykkelvei i henhold til plankartet.

BESTEMMELSER

ÅSMUNDVATNET BOLIGOMRÅDE - ÅFJORD KOMMUNE

Plan ID 201703

3.5 Vann avløp

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.
5. Alle tekniske planer skal godkjennes av Åfjord kommune.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Turdrag TD

- Det kan etableres turstier innenfor formåls grensene.
- Det tillates enkle tiltak for å fremme adkomsten, eks. trapp osv.
- Det kan etableres hjelpemidler som trapp og gelender i traseen.
- TD 2: Alle tilpasninger hjelpemidler, dekke og bredde skal etableres i.h.h.t. universell utforming.

4.2 Turveg TV

- Turvegene kan etableres i 1,5 meters bredde.
- Det tillates enkle tiltak for å fremme adkomsten, eks. trapp osv.
- Det kan etableres hjelpemidler som trapp og gelender i traséen.

4.3 Friområde FRI

Området skal benyttes som felles rekreasjonsområde. Det tillates oppført mindre konstruksjoner i tråd med formålet, eksempelvis benker og gapahuk.

5. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINSDRIFT

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 massedeponier eller andre aktiviteter som kan endre områdestabilitet. Dette gjelder også nærområdene utenfor reguleringsgrensen.

6. HENSYNSSONER

I frisisiktsoner, H140, skal det ikke tillates høyere vegetasjon eller andre objekter enn 0,5 meter.