

ÅFJORD KOMMUNE
Reguleringsbestemmelser
for
MÅVIKA
Detaljregulering
Plan id: 2018003

| | |
|---|------------|
| Bestemmelser er datert: | 03.12.2019 |
| Dato for Kommunestyrets vedtak: | 02.04.2020 |
| Dato for vedtak i Kommunal- og moderniseringsdepartementet: | 22.01.2021 |
| Dato for det faste planutvalgets vedtak om mindre endring: | 09.06.2022 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelser: | 29.11.2023 |

1 GENERELT

1.1 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av nye hyttefelt, rorbuanlegg for fritids- og turistformål, småbåtanlegg, næringsarealer, samt tilhørende veger og parkeringsarealer. Planen regulerer eksisterende fritidseiendommer og jordbruksareal i samsvar med dagens bruk.

1.2 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på plankartet datert 08.05.2023 vist med reguleringsgrense. Området omfatter eiendommen gnr. 165 bnr. 5 i Åfjord kommune.

2 REGULERINGSFORMÅL, jfr. Pbl § 12-5

2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5. Nr. 1):

Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)

Fritids- og turismeformål (BFT)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)

Næring /tjenesteyting (BKB)

Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5. Nr. 2):

Veg (SV)

Kjøreveg (SKV)

Gangveg/gangareal (SGG)

Molo (SMO)

Parkering (SPA)

2.3 Grønnstruktur (Pbl § 12-5. Nr. 3):

Naturområde – grønnstruktur (GN)

Friområde (GF)

2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl § 12-5. Nr. 5):

Jordbruk (LJO)

2.5 Hensynssoner (Pbl § 12-6):

Frisikt (H140)

Høyspenningsanlegg (H370)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Teknisk anlegg

I det enkelte delområde avsatt bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke starte før nødvendig teknisk anlegg og veg til eiendommen er etablert. Utbygging av veg og teknisk infrastruktur kan iverksettes når utbyggingsplan for dette er godkjent av Åfjord kommune. Nødvendig anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som forutsettes tilknyttet anlegget.

All fylling i sjø skal iht. Forurensningsforskriften §22-6 omsøkes Fylkesmannen, og ingen tiltak som medfører utfylling i sjø kan begynne før slik tillatelse foreligger.

Det skal i forkant av at det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak med å etablere molo søkes om ordinært anleggstiltak. Anleggstiltaket skal inneholde en prosjekteringsplan. I den forbindelse skal det foreligge en faglig utført grunn- og miljøundersøkelse av havbunnen som nødvendigvis dokumenterer trygg byggegrunn.

3.2 Skred

Før byggetillatelse gis for bygg som plasseres i aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang må tilstrekkelig sikkerhet dokumenteres.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete, eller samiske kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanse i den utstrekning det berører kulturminnene. De som utfører arbeidet i grunnen skal straks melde fra til Trøndelag Fylkeskommune eller Sametinget, jfr. Lov om kulturminner §8, annet ledd, ut ifra type kulturminne.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet i henhold til kulturminneloven § 14 eller § 4, skal arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

4.2 Byggegrenser

Ingen bygg kan plasseres utenfor byggegrenser fastsatt i reguleringsplankartet. I områder hvor byggegrense ikke er fastsatt i reguleringsplankartet, gjelder formålsgrenser som byggegrense. Byggegrense mot fylkesvei er satt til 20 m fra senterlinje vei i samråd med statens vegvesen.

4.3 Byggesøknad

Før iverksettelse av tiltak skal byggesøknad forelegges Åfjord kommune.

Med forelagt byggesøknad kreves situasjonsplan vedlagt. Situasjonsplan skal vise avgrensing av tomter, tiltakets plassering, planlagt parkeringsareal, planlagt avkjørsel fra opparbeidet vei, byggehøyde, møneretning og fasade mv.

4.4 Estetiske hensyn

Terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at de visuelt sett tilpasses omgivelsene. Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige. Lagring av gjenstander som ikke er tilknyttet tilhørende næringsaktivitet på området tillates ikke

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 ledd nr.1)

5.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF1-BFF8)

Innenfor formålet tillates det opparbeidet hyttefelt.

5.1.1 Bebyggelse og estetikk

Ny bebyggelse skal når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at utbygging på området får et godt helhetlig preg, framstår arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.

Løsninger som bidrar til å bevare det helhetlige eksisterende landskapsbildet bør etterstrebes og hyttene skal etableres lavest mulig i terreng.

Terrengbearbeiding skal der det er praktisk mulig forsøkes begrenset til et minimum. Utforming av fritidsbebyggelsen skal tilpasses lokal bebyggelse og estetikk. For bebyggelsen skal det benyttes farger som er anbefalt av Statens Friluftsråd (Naturfarger), tilpasset omgivelsene. Takteking skal ikke utføres med reflekterende materialer, men materialer som gir en mørk og matt fargevirkning, evt. torvtak.

5.1.2 Antall enheter pr. område

Det tillates oppført maksimalt 4 hytter innenfor felt BFF1 i tillegg til to allerede fradelte tomter (165/127 og 165/54) for fritidsbebyggelse innenfor dette området.

Det tillates oppført maksimalt 5 hytter innenfor felt BFF2.

Det tillates oppført maksimalt 4 hytter innenfor felt BFF3.

Det tillates oppført maksimalt 2 hytter innenfor felt BFF4.

Det tillates oppført maksimalt 4 hytter innenfor felt BFF6.

BFF7 er eksisterende fritidsbebyggelse på allerede fradelt tomt (165/47).

Det tillates oppført maksimalt 1 hytte innenfor felt BFF8.

I tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel tillates det en størrelse pr. tomt på inntil 1 daa. Tomteinndeling skal tilpasses terrenget ved den enkelte tomt. Det tillates kun en fritidsbolig pr. tomt, med mulighet for etablering av anneks, bod/uthus eller garasje.

5.1.3 Tillat bebygd areal pr. tomt

Tillat bebygd areal (BYA) pr. tomt skal ikke overstige 200 kvm. Frittliggende soveanneks, bod/uthus eller garasje kan tillates oppført som eget bygg dersom dette gir en bedre landskapsmessig løsning enn etablering av dette i en, sammenhengende bygningsmasse.

5.1.4 Byggehøyder og takvinkel

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Frittliggende bod, garasje eller anneks kan oppføres med en maksimal mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Hyttene og tilbygg skal ha saltak med en maksimal takvinkel på 30 grader.

5.1.5 Uteoppholdsareal

Vegetasjon på tomt og tilliggende areal skal bevares så langt det er mulig. Dette av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen av tiltaket.

5.1.6 Parkering

Det skal opparbeides minst en biloppstillingsplass pr. fradelte fritidseiendom

5.2 Fritids- og turistformål (BFT1-BFT2)

Innenfor formålet tillates det oppført utleieenheter og nødvendige tilleggsbygg. Før noen tiltak kan igangsettes, skal det foreligge en plan for bebyggelse, parkering og internveier i områdene BFT1 og BFT2 som kan godkjennes. Dette gjelder også en plan for vann og avløp.

5.2.1 Bebyggelse og estetikk

På området skal det oppføres bebyggelse i enhetlig stil. Bebyggelsen skal utformes i tråd med lokal byggeskikk forbundet med tradisjonell utforming.

Bebyggelsen skal plasseres vinkelrett mot sjøen.

5.2.2 Antall enheter på området

Innenfor feltene BFT1 og BFT2 tillates oppført inntil 11 utleieenheter. I tillegg kommer et sørvisbygg og en trafostasjon.

5.2.3 Tillatt bebygd areal

Maksimal utnyttelse av området er 50% BYA. utleieenheterne og servicebygget skal ha en maksimal grunnflate på 80 m².

5.2.4 Bygge høyde

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal utformes med saltak med en maksimal takvinkel på 30 grader. Høyde på ferdig gulv i 1 etasje skal ikke være lavere enn kote +3m (NN2000).

5.2.5 Uteoppholdsareal

Arealene rundt bebyggelsen kan opparbeides med stier og gangveger for å sikre fri ferdsel ned mot sjøen og i strandsonen. Arealene skal tilrettelegges for fri ferdsel for offentligheten. Gjerder er ikke tillatt på området.

5.2.6 Parkering

Det avsettes 1,5 parkeringsplasser pr. utleieenhet på BFT1 og BFT2.

Parkeringsområde SPA1 er forbeholdt brukere av småbåtanlegget.

5.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (BBS)

Innenfor formålet tillates det etablering av feste for flytebrygger, utliggere, fortøyninger og annet utstyr som er nødvendig for et småbåtanlegg i sjø, herunder støpt rampe for båtutsett, fylling for adkomstvei og snuplass.

5.3.1 Konstruksjoner under vann

Konstruksjoner og fortøyninger under vann i sammenheng med etablering av småbåtanlegget er tillatt innenfor formåls grensene.

5.4 Molo (SMO)

Det legges til rette for å etablere en steinmolo eller flytemolo i hensiktsmessig størrelse på vestsiden og nordsiden av småbåtanlegget (BBS). Molo anses nødvendig for å sikre nødvendige forutsetninger for etablering, hensiktsmessig adkomst, forankring og øvrig sikring av småbåtanlegget. Flytebrygger og annet utstyr nødvendig for et småbåtanlegg i sjø tillates forankret til molo.

5.5 Næring/Tjenesteyting (BKB)

Innenfor området tillates sjørettet næringsvirksomhet, kontor og andre servicefunksjoner. Det tillates ikke opparbeidelse for varig opphold eller overnatting.

5.5.1 Bebyggelse og estetikk

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke er til skjensel for naboer til områder, berøver dem av sollys eller utsikt. Bebyggelse skal utformes slik at det i minst mulig grad har negative konsekvenser for det overordnede landskapsbildet.

5.5.2 Tillatt bebygd areal

Grad av utnyttelse på området skal være maksimalt 50% BYA

5.5.3 Byggehøyde og takvinkel

Området kan bebygges med flatt tak eller pulttak med maksimal takvinkel på 8 m eller saltak med maksimal mønehøyde på 8 m.

5.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)

Innenfor formålet tillates kummer for vann, avløp og overvann

6 SAMFERDLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 ledd nr.2)

6.1 Veg (SV1-SV3)

Det skal innenfor dette formålet anlegges vegareal som vist i planen for gjennomferdsel og snuplass på de forskjellige områdene innenfor reguleringsplanens grenser.

6.1.1 Utforming

Vegarealet utbygges med dekke av komprimert grus. planlagt bredde og kurvatur på veg er anvist i plankartet. Vegarealet og skråninger i tilknytning til dette skal gis en tiltalende form. Skjæring og fylling skal ved prosjektering av vei tilpasses det eksisterende terrenget så langt dette er mulig. Avkjørsler mot Fv 14 skal utformet etter Statens Vegvesen sine standarder.

6.1.2 Bruk av veiareal.

Vegen benyttes av grunneier og av andre brukere etter avtale med grunneier

6.1.3 Avkjørsel til eiendommene

Det tillates avkjørsel fra SV1 og SV2 til eiendommene i planområdet

6.2 Kjøreveg (o_SKV)

o_SKV er eksisterende fylkesvei og vil ikke ha bestemmelser hjemlet i denne planen.

6.3 Gangveg/gangareal (SGG)

Dette formålet er regulert inn for å sikre stiadkomst til eksisterende hyttetomt (gnr. 165 bnr.127) gjennom formålet BFF1.

6.3.1 Utforming

Arealet tillates opparbeidet med grus.

6.4 Parkering (SPA1-SPA2)

Det skal innenfor dette formålet anlegges parkeringsplasser.

6.4.1 Utforming

Parkeringsplassene skal utformes som vist i plankartet med et dekke av komprimert grus. Der skjæring og fylling er nødvendig for opparbeidelse av

parkeringsareal skal dette skal dette så langt det lar seg gjøre tilpasses eksisterende terreng.

6.4.2 Bruksrett på parkering.

SPA1 er forbeholdt brukere av småbåtanlegget.

SPA2 er felles for eksisterende hyttetomter innenfor BFF1 (165/54 og 165/127).

7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 ledd nr.3)

7.1 Naturområde – Grønnstruktur (GN)

Områdene skal være naturområder uten tekniske inngrep som vesentlig endrer arealenes naturlige preg. Dersom områdene blir påvirket i anleggsperioden skal de forsøkes tilbakeført til sin opprinnelige form etter endt anleggsvirksomhet. Fri ferdsel for allmenheten skal sikres innenfor dette formålet. Eksisterende utmarksbeite innenfor dette formålet skal videreføres.

7.2 Friområde (GF)

Innenfor dette formålet kan det anlegges offentlig friområde for sikring av allmuens frie ferdsel i strandsonen. Arealene kan opparbeides med stier og gangveger for å tilgang ned til sjøen fra parkeringsplass, hyttefelt og vegarealer. Etablering av mindre installasjoner som bålplass, benker og sittegrupper er tillatt. Arealene skal tilrettelegges for fri ferdsel for offentligheten i strandsonen. Gjerder er ikke tillatt på området.

8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 ledd nr.5)

8.1 Jordbruk (LJO1-LJO2)

Formålet er avsatt eksisterende, viktige Jordbruksformål på planområdet. LJO2 er utvidet slik at arealer for reetablering av viktige jordbruksarealer fra LJO1 ikke skal gå tapt som resultat av realisering av denne planen. Utvidelse av LJO2 skal være like stor som innskrenking av LJO1 vil være ved realisering av plan.

9 HENNSYNSSONER (PBL § 12-6)

9.1 Frisikt (H140)

I område for frisiktzone tillates det ikke oppført bygninger. Frisiktsoner kan ikke ha terreng og vegetasjon som er høyere enn 50 cm over de tilstøtende veibaners plan.

Arealene innen frisiktsonen må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.

9.2 Høyspenningsanlegg (H370)

Faresone merket H370 er sikkerhetszone ved høyspentanlegg (luftstrek). Tiltak i disse områdene skal godkjennes av ledningseier. Dersom det finnes eksisterende ledningstraseer som ikke er regulert til fareområde på plankartet, innebærer planen ikke krav om fjerning av disse eller endring av gjeldende krav til tiltaks- eller bygge avstand fra disse.

10 Andre bestemmelser

10.1 Støv og støy

I anleggsperioden skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.