

# REGULERINGSPLAN, DETALJPLAN, RATVIKA I ÅFJORD KOMMUNE

---

## Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID: **202103**

Dato: 17012023

Revidert: 21.04.2023, 06.06.2023, 01.02.2024

Saksnummer 23/173

## 1. Planens hensikt

---

Planens hensikt er å legge til rette for etablering av 3 nye tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende vegadkomst, parkering og va-anlegg på eiendommen gnr 1 bnr 4 i Ratvika, Åfjord kommune. Eksisterende våningshus på eiendommen skal også reguleres til fritidsbebyggelse.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Automatisk fredete kulturminner

- a) Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

### 2.2 Terrenginngrep og miljøhensyn

- a) Det skal ikke tilføres fremmede arter i området gjennom masseforflytning eller etablering av hagevekster.
- b) Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter og det skal ikke plantes eller sås fremmede arter i planområdet.
- c) Lysforurensning fra hyttefeltet skal reduseres i størst mulig grad. Utelys skal være avslått når hytter ikke er i bruk. Utvendig lys bør ha sensor som kun slås på ved bevegelse.

### 2.3 Plassering av bygninger og installasjoner

- a) Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder.
- b) Bygninger skal oppføres på isolert plate på mark, og med minimal terrengbehandling.

### 2.4 Teknisk infrastruktur

- a) Bygging av felles avløpsrenseanlegg og ledningstrasèer for vann, avløp og strøm skal samordnes under utbygging av planområdet og skje før fradeling av tomter.

### 2.5 Anleggsperioden

- a) Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 kap. 6, samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520, kap 6.

### 2.6 Overvann

- a) Takvann infiltreres i grunnen på egen tomt og føres til regnbed/blomsterbed eller annen vegetasjon i nærheten av taknedløpene.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 FBF – Fritidsbebyggelse

- a) Det tillates inntil 1 hytteenhet og 1 sekundærbygg (i alt to bygg) pr tomt. Maks BYA fritidsbolig er 90 kvm. Maks BYA sekundærbygg er 21 kvm. Parkering inngår ikke i BYA.
- b) Utformingen av fritidsboligene skal ivareta en god estetikk.
- c) Maks mønehøyde på fritidsbolig = 7m fra topp grunnmur.
- d) Maks høyde på grunnmur = 0,50 m.
- e) Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger.
- f) Tak skal være utformet som saltak.

#### 3.1.3 VA - Vann- og avløpsanlegg

- a) Det reguleres et felles VA-anlegg (BVA) som dimensjoneres for 4 hytter. Avløp fra slamavskiller legges ut i sjø ca akt -3 til -4 (NN2000).

#### 3.1.4 HA – Parsellhage

- a) Innenfor området skal det kunne dyrkes grønnsaker og nyttevekster.
- b) Arter som er registrert på fremmedartslista skal ikke benyttes.

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### 3.2.1 KV – Kjøreveg

- a) Kjøreveg: Det anleggs en avkjøring fra fv. 6332 med kjøreveg inn til tomtene 3 og 4. Maksimal vegbredde er 3m.
- b) Kjøreveger skal planlegges og anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 7 iht. normaler for landbruksveger.

#### 3.2.2 AVG - Annen veggrunn, grøntareal

- a) Arealet kan benyttes til skjæring/fylling og til grøft for hoved-ledningsnett for vann og avløp.

#### 3.2.3 PP – Parkeringsplasser

- a) Det reguleres inn to parkeringsplasser hvor det skal legges til rette for 2 stk. p-plasser pr hytte samt gjesteparkering.

### 3.3. Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

#### 3.3.1. TV – Turveg

- a) Turveg skal benyttes som adkomst til parsellhage. Maks bredde 2,5m.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 4.1.1. Sikringssoner/hensynssone frisikt H140

- a) I hensynssone frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

## Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7)

---

### 5.1 Vannhåndtering (§ 12-7, punkt 10)

#### 5.1.1. Dreneringsplan

- a) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides dreneringsplan som både omfatter grunnvann og overvann.