



ÅFJORD KOMMUNE

# Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Åfjord kommune

Vedtatt av Åfjord kommunestyre 14.06.2019

Innledning	3
1. Virkeområde	3
1.1. Forhold til eksisterende planer	3
2. Fellesbestemmelser	3
2.1. Plankrav	3
2.2. Utbyggingsavtaler	4
2.3. Rekkefølgekrav	4
2.4. Byggegrenser	4
2.5. Samfunnsikkerhet	5
2.6. Under marin grense	5
2.7. Havstigning	5
2.8. Grønne verdier	5
2.9. Vannmiljø	5
2.10. Jordlova	5
3. Bebyggelse og anlegg	5
3.1. Kulturhistoriske verdier	5
3.2. Tilpassing til eksisterende bebyggelse	6
3.3. Lek- og uteoppholdsareal	6
3.4. Parkering	7
3.5. Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging	7
3.6. Grad av utnyttning	7
3.7. Garasjer	7
3.8. Naust og brygger	7
3.9. Adkomst (Moen og Asvika)	8
3.10. Plassering i høyde og plan	8
3.11. Folkehelse	8
3.12. Universell utforming	8
3.13. Beskyttelse av omgivelsene	8
3.14. Råstoffutvinning	9
4. Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift	9
4.1. LNFR-område	9
4.2. Tiltak i LNFR-område i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag	9
5. Sjø og vassdrag	9
5.1. Fyr og fyrlykter	9
5.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	9
5.3. Vassdrag	10
6. Hensynssoner – sikring	10
6.1. Nedslagsfelt drikkevann (H_110)	10
6.2. Område for grunnvannsforsyning (H_120)	10
7. Hensynssoner - fare	10
7.1. Ras- og skredfare (H_310)	10
7.2. Skytebaner	10

7.3.	Høyspent (H_370)	11
7.4.	Forurenset grunn	11
7.5.	Flomsoner	11
8.	Hensynssoner – angitt hensyn	11
8.1.	Reindrift (H_520)	11
8.2.	Friluftsliv (H_530)	11
8.3.	Naturmiljø (H_560)	11
8.4.	Kulturmiljø (H_570)	11
9.	Hensynssoner – båndlegging	12
9.1.	Båndlegging etter naturmangfoldloven (H_720)	12
9.2.	Båndlegging etter kulturminneloven (H_730)	12
9.3.	Båndlegging etter annet lovverk (H_740)	12
10.	Hensynssone – detaljering	12
10.1.	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H_910)	12

## Innledning

Kommuneplanens arealdel består av planbeskrivelse med konsekvensutredning, ett hovedplankart, fem kommunedelplankart samt bestemmelser og retningslinjer. Kommunedelplaner finnes for områdene Åfjord sentrum, Stokksund, Linesøya, Lauvøya og Dragseid. Plankartene og bestemmelsene har juridisk virkning og avklarer arealbruken i kommunen. Dokumentene er til bruk i planprosesser på mer detaljert nivå og ved vurdering av byggesaker. Det er utarbeidet egen planbeskrivelse og bestemmelser til kommunedelplan for Åfjord sentrum, vedtatt sammen med kommunedelplankartet den 13.05.2014.

Planbeskrivelsen kan bidra til bedre forståelse av plankartene og bestemmelsene. Retningslinjene er kommunestyrets instruksjon som gir nærmere avklaring av hvilke hensyn og forhold som skal dokumenteres og vurderes ved plan- og byggesaksbehandling.

Ved behandling av enkelt saker legges tidligere utarbeidete temakart til grunn. Temakart er laget for landbruk, naturforvaltning, reindrift, kulturminner, friluftsområder og fiskeri/havbruk. I tillegg er det utarbeidet oversikt over biologisk mangfold.

Bestemmelsene er å finne i grå tekstbokser og adskiller dem på den måten fra retningslinjene.

## 1. Virkeområde

### 1.1. Forhold til eksisterende planer

Tidligere godkjente reguleringsplaner, strandplaner og disposisjonsplaner samt kommunedelplan for Åfjord sentrum skal fortsatt legges til grunn for kommunens byggesaksbehandling. Ved motstrid mellom tidligere vedtatte planer og kommuneplanen, skal kommuneplanens bestemmelser vike, så lenge annet ikke går fram av kommuneplanens bestemmelsene.

Dersom det i planperioden oppstår ønske om mindre enkeltstående tiltak til annet formål enn kommuneplanens arealdel forutsetter, kan det søkes om dispensasjon fra arealformålet, jmfør plan- og bygningsloven kapittel 19. Slik søknad må være skriftlig, konkret, begrunnet og underskrevet. Utgifter til behandling av dispensasjonssøknader betales av tiltakshaver eller søker i henhold til kommunens gebyrregulativ. Søknader om dispensasjon avgjøres normalt etter politisk vurdering.

Dersom det i planperioden oppstår ønske om tiltak til annet formål enn det kommuneplanens arealdel forutsetter, og tiltaket ikke er enkeltstående, eller der enkeltstående tiltak kan få vesentlig betydning for miljø og samfunn, kan kommunen vurdere om det er aktuelt med utarbeiding av reguleringsplan, jmfør plan- og bygningsloven kapittel 12.

## 2. Fellesbestemmelser

### 2.1. Plankrav

For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel, teknisk infrastruktur samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det krav om regulering før tiltak jmfør plan- og bygningslovens § 1-6.

Det er krav om regulering for massedeponi over 5000 m<sup>3</sup>.

Mindre arbeider kan tillates etter ordinær søknadsbehandling der tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel. I områder avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse kan tiltak gjennomføres uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er innfridd:

- Bebygd tomt på maksimalt 2,0 daa der adkomst er avklart.
- Bygg på én etasje.
- Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA=20.
- Tiltaket omfatter ikke nye bruksenheter.
- Tiltaket får ikke vesentlig virkning for miljø og samfunn.

For områder i sjø der akvakulturanlegg tillates er det ikke krav om regulering for tiltak som behandles etter akvakulturloven.

Oppramsingen favner alle arealformål i planen, jmfør plan- og bygningsloven § 11-7, med unntak av LNFR, grønnstruktur.

Ved behandling av planforslag for detaljregulering vil foreslått avgrensning av planområde bli vurdert av kommunen.

Søknad om dispensasjon fra plankravet, jmfør plan- og bygningsloven kapittel 19, vil bli behandlet politisk.

## 2.2. Utbyggingsavtaler

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale om fordeling av kostnader og ansvar for nødvendig infrastruktur før søknad om byggetillatelse kan fremmes. Nødvendig infrastruktur kan blant annet være veier, turveier, gang- og sykkelstier, grøntarealer, lekeplasser, vann og avløpsledninger, kummer, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

Alle kostnader knyttet til utforming av utbyggingsavtale skal betales av utbygger.

Det forutsettes at alle områder avsatt til bebyggelse planlegges med innlagt vann og tilhørende avløpsanlegg.

Forhandlinger om, og inngåelse av, utbyggingsavtaler er strengt regelbundet, blant annet når det gjelder publisering. Departementet har utarbeidet en [veileder](#) som vil bli benyttet ved forhandlinger om utbyggingsavtaler.

Dersom kommunen på bakgrunn av bestemmelser i reguleringsplanen ønsker å forhandle med utbygger om oppfyllelse av planen, må forhandlinger og avtaleslutning følge de krav som stilles til utbyggingsavtaler.

Utbyggingsavtale skal bygge på reguleringsplan og slik avtale kan ikke inngås før reguleringsplanen for det aktuelle området er endelig vedtatt.

## 2.3. Rekkefølgekrav

Område avsatt til utbygging kan ikke bygges ut før tekniske anlegg for vann, avløp, elektrisitetsforsyning og veier er ferdig opparbeidet. Denne bestemmelsen kan fravikes ved inngåelse av utbyggingsavtale, se 2.2.

Ved planarbeid for områder satt av til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes. Dette gjelder både sosial og teknisk infrastruktur, som for eksempel barnehager, skoler, helsetjenester, sosiale tjenester, grøntområder, idrettsanlegg, veier, fortau, gang- og sykkelstier, vannforsyning, avløp, elektrisitetsforsyning med videre. Vurderingene skal fremkomme av planbeskrivelsen.

Ved behandling av reguleringsplan kan kommunen bestemme at området ikke kan bygges ut før nødvendig kapasitet i sosial infrastruktur er sikret. Sosial infrastruktur kan for eksempel være barnehage, skole, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie.

Kommunen vil ved utarbeidelsen av alle nye reguleringsplaner vurdere hvilken infrastruktur som skal være på plass på hvilket tidspunkt. Rekkefølgekrav om sosial og teknisk infrastruktur kan også fremkomme for infrastruktur utenfor planområdet.

Konkrete rekkefølgekrav knyttet til teknisk infrastruktur vil noen ganger fremstå som hinder for igangsetting. Krav til teknisk infrastruktur vil kunne danne utgangspunkt for forhandlinger om utbyggingsavtale.

## 2.4. Byggegrenser

All bebyggelse skal plasseres i henhold til byggegrenser vist i plankartene.

Der det ikke er vist byggegrense i kartene til kommuneplanens arealdel, eller i gjeldende reguleringsplan, er byggegrensen mot riks- og fylkesveier 50 meter fra senterlinje, og byggegrense mot kommunal vei 15 meter fra senterlinje.

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp er 4,0 meter.

I strandsonen er det fastsatt byggegrense mot sjø. Denne fremkommer av plankartet. Mellom byggegrensen og sjøen gjelder bygge- og delingsforbudet i henhold til plan og bygningslovens § 1-8, tredje ledd.

Forbudet mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. I LNFR-områder gjelder byggegrensen kun for tiltak som tillates i henhold til arealformålet.

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp gjelder både kommunale anlegg og private anlegg, det vil si for alle anlegg som eies og brukes av flere i fellesskap.

Med bakgrunn i at de fleste av dagens båter er det uaktuelle for ordinære naust, samt et ønske om å bevare en uberørt strandsonen, er det ikke ønskelig med utbygging av nye større naustområder. Det aksepteres en fortetting av eksisterende naustrekker og naustmiljø såfremt det gir en helhetlig og god løsning. For ivaretagelse av gamle bygg skal kommunen bidra aktivt for å gjøre ulike støtteordninger kjent. Eksempler på slike ordninger er [kulturminnefondet](#), og [spesielle miljøtiltak i jordbruket \(SMIL\)](#). Om nødvendig vil kommunen ha en positiv holdning til bruksendring for å stimulere til ivaretagelse av eksisterende naust og brygger.

### **2.5. Samfunnssikkerhet**

Samfunnssikkerhet skal vurderes ved alle typer tiltak. Tiltak skal ikke gjennomføres eller plasseres der tiltaket kan være utsatt for utilbørlig risiko, eller der tiltaket kan utøve utilbørlig risiko på sine omgivelser. Før slik plassering kan tillates må risikoreducerende tiltak gjennomføres i tilstrekkelig grad.

Avklaring av naturfare skal skje ved utarbeidelse av reguleringsplan. Kun i spesielle tilfeller, ved enkle problemstillinger, kan dette utstå til byggesak.

I kommunens saksbehandling er det vesentlig at samfunnssikkerhet og beredskap drøftes mellom de fagmiljøene i egen organisasjon som har kompetanse og/eller befatning med temaet.

### **2.6. Under marin grense**

Før tiltak i områder under marin grense kan igangsettes, må det gjennomføres skredfaglige utredninger som godtgjør at kravene til sikker byggegrunn i plan- og bygningslovens § 28-1, med tilhørende forskrift, er oppfylt. Samme krav settes også til tiltak som medfører utfylling eller fjerning av masse (mudring) i sjø og etablering av småbåtanlegg.

### **2.7. Havstigning**

Nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote 3,5 (NN2000). Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne tåle og ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

### **2.8. Grønne verdier**

Sammenhengende grønndrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. Slike områder skal være attraktive, trygge og tilgjengelig for alle.

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap og friluftslivsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring og ferskvannsføremster skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftsliv. Generell grønn kantsone skal minimum være 10 meter. For nye tiltak i LNFR-områder skal slik kantsone være minimum 50 meter.

I alle byggeområder skal det ved regulering foreligge vurderinger av biologisk mangfold, grønnstruktur, landskap og friluftsliv. Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II. Vurdering knyttet til grønne verdier skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplaner skal vise hvordan disse verdiene skal ivaretas.

Ved all utbygging skal minimum 10 % av tomtarealet avsettes og om nødvendig opparbeides som grøntareal.

Regelen om minimumsareal for opparbeiding av grøntareal vil normalt være lett å oppnå. Spesielt ved forretninger og kontorer, men også på industriområder vil det ha stor betydning for inntrykket man får av området dersom enkelte grønne rabatter blir etablert.

For eiendommer til boligformål vil areal for lek og uteopphold som regel tilfredsstillende også denne bestemmelsen.

### **2.9. Vannmiljø**

Alle planforslag og tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning.

### **2.10. Jordlova**

Jordlova gjelder også for de landbruksarealer som i kommuneplanens arealdel er satt av til utbygging, så lenge omdisponering ikke er igangsatt/gjennomført. Forbudet mot omdisponering i jordlova § 9 og deling i jordlova § 12 gjelder frem til reguleringsplan er vedtatt.

Jorda må dyrkes. Endret arealformål i kommuneplanens arealdel endrer ikke ved dette. Først må arealet reguleres, så omdisponeres.

## **3. Bebyggelse og anlegg**

### **3.1. Kulturhistoriske verdier**

I alle byggeområder skal det ved regulering foreligge en vurdering av kulturhistoriske verdier. Vurderingene skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplanen skal vise hvilke verdier som skal sikres for ettertiden, og hvordan dette skal oppnås.

Tiltak som berører verneverdig kulturminne eller kulturmiljø, skal ha en utforming som sikrer at tiltaket ikke truer de iboende særlige kvalitetene i kulturminner og kulturmiljø.

På bakgrunn av usikkerhet knyttet til hvor synlige og usynlige kulturminner finnes, er det vesentlig at alle planforslag og dispensasjonssaker som berører areal, sendes Trøndelag fylkeskommune og Sametinget for uttalelse. For planarbeid skal dette skje første gang ved planoppstart.

For planlegging og tiltak i sjø er Vitenskapsmuséet som er kulturminnemyndighet. De vil vurdere om tiltak kan komme i konflikt med undersjøiske kulturminner.

Det er forbud mot inngrep i og ved de kulturminner som er automatisk fredet, jmfør kulturminneloven § 4. Dette forbudet skal ivaretas ved all saksbehandling. Ved utforming av reguleringsplan skal tas særlig hensyn til de kulturminner som er vurdert som verneverdige. Det skal da vedtas bestemmelser som tar sikte på å bevare kulturminnet og gi anvisning på hvordan disse bestemmelsene skal håndheves ved byggesaksbehandling.

Kulturminneloven § 25, 2. ledd, forutsetter at alle søknader om tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av byggverk oppført før 1850 skal oversendes fylkeskommunen for vurdering. Dersom byggverket kan være noe yngre, men datering er usikker, skal også disse søknadene sendes over for vurdering.

For byggverk som sikkert er oppført etter 1850 skal saksbehandler foreta en konkret vurdering av byggverkets verneverdi. I den grad kommunen har behov for rådgivning knyttet til saksbehandling for slike bygg, skal også slike saker oversendes til fylkesantikvaren med anmodning om hjelp til vurdering av antikvariske verdier.

Kommunen vil i sin saksbehandling verdsette antikvarisk vurdering av det enkelte tiltak, men vektning av verneverdi opp mot andre interesser skal avgjøres av kommunen. Dersom kommunen tillater tiltak som fylkesantikvaren i sin uttalelse går imot, skal vedtaket sendes over til fylkesantikvaren så snart det foreligger.

Ved byggesaksbehandling er det særlig viktig at eldre bygninger og anlegg blir godt dokumentert før igangsetting av riving eller omfattende ombygging, tilbygg eller påbygg. Det vil normalt bli bedt om bilder av alle fasader og av interiøret i alle rom. Bebyggelse og anlegg

### **3.2. Tilpassing til eksisterende bebyggelse**

Nye bygninger på bebygd eiendom, eller påbygg, underbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, må tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og ved valg av bygningsmaterialer.

Bygninger kommunen anser som verneverdige skal bevares og tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn. Bygninger kan påbygges og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk

Ved utforming av all bebyggelse skal estetiske krav vektlegges slik at en får stedstilpasset byggeskikk. Det vil ofte være tilstrekkelig med enkel harmonisering ved at nybygg får samme kledning, taktype, takvinkel og annen detaljering som eksisterende bebyggelse. Tilpasning kan også bety en bevisst bruk av kontrasterende utforming og materialer. Dette er en regel som er i nær slekt med plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1. Bygninger av uvanlig utforming kan aksepteres under forutsetning av at de gir en god og helhetlig arkitektur.

Ved utforming av reguleringsplaner vil det konkret bli tatt stilling til i hvilken grad slike estetiske valg skal bli opp til den enkelte, og i hvilken grad dette skal søkes regulert. Ved planarbeid må det vurderes i hvilken grad eksisterende bebyggelse i planområde bør tillegges betydelig vekt ved utforming av regler av estetisk karakter.

### **3.3. Lek- og uteoppholdsareal**

I alle områder for boligbebyggelse skal det per boenhet avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> areal som er egnet for lek. Samlet areal for uteopphold må minimum være 50 m<sup>2</sup> per boenhet.

Områder for lek og uteopphold skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Områdene skal ha gode sol- og lysforhold. Areal brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, regnes ikke med i beregning av minimumsareal for lek. Brattere/smaler areal kan likevel regnes med dersom det kan dokumenteres at arealet nettopp på grunn av sin beskaffenhet er særlig egnet til lek, eksempelvis som akebakke.

Minimum 50 % av areal til lek og uteopphold skal være universelt utformet.

Fellesareal for lek skal være opparbeidet, og klar til å tas i bruk, før første boenhet får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Opparbeidelse forutsetter også et minimum av lekeapparater som sandkasse, huske, opparbeidet område for ball-lek.

For planlegging av lekeplasser se [rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#).

I alt planarbeid skal behovet for fellesareal til lek og opphold for barn i alle aldre vurderes. Arealene bør vurderes med tanke på å kunne fungere som sosialt møtested for samhandling mellom barn, unge og voksne. Kommunen vil i sin byggesaksbehandling kreve prosjekteringsdokumentasjon for opparbeidelse av lekeplasser og andre områder for uteopphold. Det må leveres terrengsnitt, med minst ett tverrsnitt, og det må leveres en situasjonsplan som viser hvilke elementer for lek, opphold og rekreasjon som skal etableres. Det bør ved valg av elementer prioriteres apparater som utfordrer balanse, koordinasjon og styrke hos barna.

Kommunen kan etter søknad om dispensasjon fra bestemmelsen i 4. ledd velge å gi midlertidig brukstillatelse for bolig, selv om fellesareal for lek ikke er ferdig opparbeidet. Søknad om slik dispensasjon for utsatt ferdigstilling av lekeplass må være godt begrunnet, og det må foreligge en forpliktende fremdriftsplan for ferdigstilling. Dersom slik dispensasjon gis kan det kreves bankgaranti eller tilsvarende for oppfyllelse.

Det vil som en del av planarbeid bli krevd bestemmelser om fremtidig eierskap til de areal som er avsatt til fellesareal for lek og uteopphold. Areal på altan, takterrasser eller lignende kan aksepteres som fullverdig for uteopphold. Dette forutsetter at arealet ikke er overbygd, og at en grundig planfaglig vurdering ligger til grunn for konkrete bestemmelser om dette i reguleringsplaner. Det legges til grunn av slikt areal kun kan erstatte deler av MUA.

### 3.4. Parkering

Parkeringsbehov skal dekkes på egen tomt eller løses på annen måte som konkret anvist i reguleringsplan.

Boligenhet	> 90 m <sup>2</sup>	2,0 plasser
Boligenhet	< 90 m <sup>2</sup>	1,5 plasser
Forretning/kontor	Per 100 m <sup>2</sup> bruksareal	0,5 plass
Industri/lager	Per 100 m <sup>2</sup> bruksareal	0,5 plass
Fritidsbolig	Per bruksenhet	2,0 plasser

Ved kjøpesenter og forretning skal maksimum 35 % av tomtearealet benyttes til bakkeparkering. Ved kontorbebyggelse skal maksimum 25 % av tomtearealet nyttes til bakkeparkering.

I parkeringsareal for forretning/kontor og industri/lager og felles parkeringsanlegg for boliger skal 5 % av parkeringsplassene settes av til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det anmodes om brukstillatelse/ferdigattest.

Ved større utbygginger i sentrumsområder må parkeringsbehovet utredes særskilt, da det her vil være særlig nærliggende å kreve felles plan for parkering.

Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning (BYA). Søknad om tiltak skal ha en utomhusplan der alle parkeringsplasser er inntegnet og målsatt.

### 3.5. Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging

Ved regulering av nye bolig- og fritidsboligområder skal maksimalt bruttoareal per bruksenhet være 1,5 daa. Det betyr at alt areal som omdisponeres i forbindelse med utbyggingen skal regnes med. Dette vil for eksempel være byggetomt, veier, gangveier, stier, parkeringsplasser, lekeplasser og annet utomhusareal. Areal som ikke skal omdisponeres regnes ikke med. Dette gjelder også areal som på grunn av sin topografi eller lignende blir satt av til overordnet grønstruktur, eller areal som i planprosessen blir satt av til bevaring eller vern. Hvilke areal som ikke skal omdisponeres vil avklares i reguleringsprosessen.

### 3.6. Grad av utnyttning

Frittliggende småhusbebyggelse	Maksimum %-BYA: 30 %
Konsentrert småhusbebyggelse	Maksimum %-BYA: 40 %
Terassehus, blokker o.l.	Maksimum %-BYA: 50 %
Nærings/forretningsbebyggelse	Minimum %-BYA: 50 %

Denne bestemmelsen gjelder også der lavere grad av utnyttning er vedtatt i eldre reguleringsplaner.

### 3.7. Garasjer

I byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse tillates garasjer/uthus med bebygd areal på inntil 50 m<sup>2</sup>, og mønehøyde opp til 5 meter. Garasjen skal ha lavere mønehøyde enn bolighuset.

Denne bestemmelsen gjelder foran eldre reguleringsplaner som ikke har bestemmelse om størrelse på garasje eller som har bestemmelse om størrelse på garasje satt til mindre enn 50 m<sup>2</sup>.

Bestemmelsen gjelder totalt areal for garasje og bod på hver eiendom, fordelt på inntil to bygg.

### 3.8. Naust og brygger



Naust og brygger skal oppføres i tradisjonell form og med tradisjonelt fargevalg. Bygg av denne typen tillates ikke innredet for beboelse.

Tradisjonell utforming av naust:

- Saltak med takvinkel på 32°-36°.
- Avlang utforming med lengde på 7-13 meter og bredde på 5-7,5 meter.
- Ofte tilpasser terrengfallet med gavlvegg vendt mot sjøen.
- Porter i gavlvegg.
- Laftverk eller bindingsverk med stående panel i veggene.
- Uisolert og uten kledning innvendig.
- Kan ha stående, rektangulært vindu plassert i gavlvegg.

Tradisjonell utforming av brygger:

- Åstak utformet som saltak med takvinkel på 27°-40°.
- Står normalt på pæler eller pilarer over sjøen og er helt eller delvis åpne under.
- Som regel 2,5 etasjer med gavlvegg mot sjøen.
- Rektangulær form med lengde på 6-15 meter og bredde på 5-7,5 meter.
- Laftverk eller bindingsverk med stående panel i veggene.
- Stående, rektangulært vindu oppdelt i småruter.
- Porter og vinduer som oftest plassert på gavlvegg.

### **3.9. Adkomst (Moen og Asvika)**

For områdene B2, Moen, og S2, Asvika, skal alternative løsninger for adkomst vurderes for å minimere omdisponering av dyrkamark, jmfør jordlova § 9.

### **3.10. Plassering i høyde og plan**

Bygninger og anlegg skal prosjekteres med respekt for eksisterende terreng. Det skal tas hensyn til landskapet ved plassering av nye bygninger.

Bygninger skal normalt ikke plasseres på høydedrag. På tomter med innbyrdes høydeforskjell å mer enn 2,0 meter bør det ikke prosjekteres bygg for flat tomt, jmfør teknisk forskrift (TEK) § 8-10. Nye bygninger bør plasseres i nedre kant av knauser og andre forhøyninger.

### **3.11. Folkehelse**

Planlegging og utbygging skal bidra til å fremme god folkehelse.

Aktuelle virkemidler for å fremme folkehelsen er vurdering av tema som universell utforming, støy, tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, sosiale møteplasser, utjevning av sosiale helseforskjeller og kriminalitets- og ulykkesforebygging. Opplistingen er ikke uttømmende.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det redegjøres for virkninger for folkehelsen.

### **3.12. Universell utforming**

Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene om universell utforming vurderes både for bygninger og uterom, og anvendes i den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater dette. Vurderingene skal fremkomme av planbeskrivelsen og av planbestemmelsene skal det fremkomme hva som konkret skal være universelt utformet.

Universell utforming av utearealer må spesielt vies oppmerksomhet, jmfør teknisk forskrift (TEK) kapittel 8.

### **3.13. Beskyttelse av omgivelsene**

Ved oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse skal det fremkomme av planbeskrivelsen hvordan støyrisiko er vurdert. Av planbestemmelsene skal det fremkomme hvordan tilfredsstillende støysikring skal gjennomføres.

I plan- og/eller byggesaker som omhandler etablering av ny støyende virksomhet, utvidelse eller endring av støy fra eksisterende kilder, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner.

I forbindelse med regulering eller ny bebyggelse i gul og rød støysone skal det ved forslag til reguleringsplan eller søknad om tillatelse til tiltak foreligge en støyfaglig utredning.

Før bygge- og anleggsarbeider settes i gang skal nødvendige beskyttelsestiltak for omgivelsene være etablert. Det skal utarbeides 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. Planen kan inngå i de ordinære plandokumentene.

[Rundskriv T-1442](#) legges til grunn for behandling av plan og byggesaker av tiltak som innebærer støyende aktivitet samt tiltak i støybelastede områder.

### 3.14. Råstoffutvinning

Før uttaket kan det kreves at det foreligger reguleringsplan inklusiv plan for etterbehandling. Uttak der omgivelsene er LNFR-område skal ved avsluttet uttak tilbakeføres til landbruksformål.

## 4. Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

### 4.1. LNFR-område

I LNFR-områder tillates kun tiltak som samsvarer med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse kan tillates dersom der er knyttet til stedbunden næring.

Det er ikke satt av LNFR-områder hvor det tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Denne type utbygging henvises til dispensasjonsbehandling. Ved dispensasjonsbehandling vil tema som jordvern, driftsmessige konsekvenser for landbruket, konsekvenser for kulturlandskapet, silhuettvirkning, vannmiljø, mulighet for avløp og trafikksikkerhet (ikke uttømmende) vektlegges. Ved nyetablering av tomt bør det legges inn en buffersone på minimum ti meter mot dyrket mark. Det må tenkes arealøkonomi ved etablering av denne type tomter. Fortrinnsvis må slike tomter etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, ved bruk av eksisterende avkjørsler fra offentlig veg. Tomt, inkludert adkomstveg, bør ikke legge beslag på større areal enn 2,0 daa for boligtomt og 1,5 daa for tomt til fritidsbolig.

Ved vurderinger av dispensasjonssøknader for å legge til rette for ikke stedbunden næring, vil veileder for «[Garden som ressurs](#)» legges til grunn.

Alle søknader om tiltak og planforslag som berører naturområder skal vurderes etter naturmangfoldloven.

### 4.2. Tiltak i LNFR-område i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag

Tiltak som er nødvendige for landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs kan tillates oppført uavhengig av forbudsgrense mot sjø. Slike tiltak begrenses til maksimalt bebyggd areal på 20 m<sup>2</sup>, høyde på maksimalt 2,5 meter.

Det er ikke tillatt å føre opp bebyggelse eller anlegge veg nærmere enn 75 meter fra vassdrag målt fra strandlinja i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. I viktige områder for friluftsinnteresser og i skogløst terreng er grensa 100 meter. Byggegrensa avgrenses mot eksisterende, lovlig bygd bilveg, offentlig eller privat, der denne ligger nærmere vassdrag enn avstandene nevnt ovenfor. Tiltak i flerbruks-planen for Norddalselva og Stordalselva kan tillates, jmfør plan- og bygningsloven § 1-8, 4. ledd.

Norddalselva inngår i [verneplan for vassdrag](#), og ble vernet i 1972. Det er utarbeidet [rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#) som legges til grunn i forvaltningen av Norddalselva. Det er også utarbeidet en [rapporten om verdier i Norddalselva](#). Denne vil være en vesentlig del av beslutningsgrunnlaget i forvaltningssaker i og ved Norddalselva.

## 5. Sjø og vassdrag

### 5.1. Fyr og fyrlykter

Det skal ikke etableres bygg eller anlegg i hvit sektor for fyr eller fyrlykt. Bygg eller anlegg skal heller ikke oppføres sånn at de skjærer for lys fra fyr eller fyrlykter. Avvik fra dette må avklares med Kystverket.

På bakgrunn av utstrakt bruk av klausulering ved tinglyste grunneiererklæringer, for tilrettelegging av utbygging av fiskerihavnene, må tiltak inn mot fiskerihavnene avklares med Kystverket.

### 5.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

BV-1: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone uten begrensning i hvilke av de aktuelle formålene som kan tillates. I disse områdene kan akvakulturanlegg plasseres så fremt en konkret vurdering i henhold til lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier noe annet.

BV-2: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone uten begrensning i hvilke av de aktuelle formålene som kan tillates. I disse områdene kan akvakulturanlegg, med unntak av anlegg for anadrom laksefisk, plasseres så fremt en konkret vurdering i henhold til lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier noe annet.

NFFF-1: Flerbruksområde; naturområde, friluftsområde, fiske og ferdsel. I disse områdene kan fortøyninger til akvakulturanlegg fra 20 meters dybde og dypere tillates så fremt en konkret vurdering i henhold til lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier noe annet. Andre tiltak i områdene skal undergis en streng vurdering.

NFFF-2: Flerbruksområde; naturområde, friluftsområde, fiske og ferdsel. Akvakulturanlegg tillates ikke i disse områdene. Tiltak i områdene skal undergis en streng vurdering.

NF: Flerbruksområde; naturområde og friluftsområde. Innenfor disse områdene tillates ikke tiltak som vil forringe områdene til de angitte formål.

SH: Småbåthavn. Småbåthavn kan etableres og bygges ut etter reguleringsplan.

Akvakulturanlegg, heller ikke fortøyninger, kan etableres innenfor hoved- og bifarleder eller i havner, med mindre det er gitt tillatelse fra Kystverket.

Akvakulturanlegg må alltid avklares etter akvakulturloven, havne- og farvannsloven og annet regelverk. Eksakt plassering og utstrekning for det enkelte anlegg må skje etter søknadsvurdering.

### 5.3. Vassdrag

D: Drikkevannskilde. Det tillates ikke tiltak som kan forringe drikkevannskvaliteten.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Ved utbygging skal overvann håndteres lokalt innenfor egen eiendom eller innenfor planområdet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det foreligge VA-plan som også omfatter håndtering av overvann.

Rundballer og lignende skal ikke lagres nærmere vassdrag enn 50 meter. Opparbeidede lagerplasser uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere enn 50 meter. Det kan unntas fra denne bestemmelsen hvor det av praktiske årsaker er uhensiktsmessig.

Tiltak som kan forringe miljøtilstanden eller hindre at miljømålene nås, må vurderes i henhold til vannforskriften § 12.

## 6. Hensynssoner – sikring

### 6.1. Nedslagsfelt drikkevann (H\_110)

Sikringssoner for drikkevann er markert i plankart for Storvatnet (ved Rømmesfjellet), Grovlivatnet, Midtlivatnet, Kvennavatnet (Linesøya). I disse sonene tillates ingen form for tiltak som kan medføre vesentlig risiko for vannkvaliteten i drikkevannskildene. Der det foreligger klausulering av nedslagsfelt for drikkevannskilder, gjelder disse.

### 6.2. Område for grunnvannsforsyning (H\_120)

Sikringssoner for grunnvannsforsyning er markert i plankart for del av Stordalselva fra Øykneset til Årnes med tilliggende områder og Børmarka. I disse sonene tillates ingen form for tiltak som kan medføre vesentlig risiko for vannkvaliteten i drikkevannskildene. Der det foreligger klausulering av influensområde til grunnvannsforsyning, gjelder disse.

## 7. Hensynssoner - fare

### 7.1. Ras- og skredfare (H\_310)

I områdene ved Strandaune, Minde, Kroksnes samt en rekke mindre områder registrert av Statens vegvesen<sup>1</sup> er det registrert mulig kvikkleireforekomst. Disse er markert som hensynssoner i plankartet. Innenfor hensynssonene tillates ikke tiltak som er listet opp i plan- og bygningsloven § 1-6 med mindre det dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jamfør sikkerhetsklasser og sikkerhetskrav gitt i byggt teknisk forskrift, er ivaretatt gjennom skredfaglig utredning og eventuelt behov for tilfredsstillende sikring.

Ved regulering av område med ras- og skredfare må det av planbeskrivelse og -bestemmelser fremkomme hvilke tiltak som må til for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for nye tiltak, samt for omkringliggende bygg og anlegg. Dette gjelder både i anleggsfasen og permanent. Dersom det blir nødvendig med risikoreduserende tiltak, kan disse kun aksepteres dersom de er gjennomførbare innenfor akseptable miljømessige rammer.

- 1) Områdene som er registrert av Statens vegvesen er: Brennholmhvalen, Skjerva, Purkholmstøtta, Revsnes, Vikabukta, Dolmsetøset, Imsen bru (2 områder), Imsastranda, Skolakrysset (2 områder), Fjellenden, Åfjord, Brattskardet, Skifteshølen, Mohaugen, Berdal, Stokkslittmyra, Årnesbrua, Joenget, Monstad, Leirfallet, Grimstad, Nord-Eidem, Lauvøy, Vasstrandura, Saghaugen, Naustan, Brandmoen, Stordalsveien 972, Stordalsveien 1005, Kvennabakken, Krekkan (2 områder), Storbukta, Øvre Granodden og Stormyra.

Kommunen vil søke råd hos NVE ved arealplanlegging i områder som kan være ras eller skredutsatt.

### 7.2. Skytebaner

Det tillates ikke tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til skytebaner.

### 7.3. Høgspenning (H\_370)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Det er ikke tillatt å føre opp høgspenning kraftlinje i luftkabel som utsetter bygg eller anlegg, beregnet for opphold, for magnetfelt på mer enn 0,4 mikrottesla ( $\mu\text{T}$ ).

Dersom linjene kommer nærmere kreves jordkabel. Strømførende jordkabel med en spenning på 22 kV eller mer, skal minimum plasseres 6,0 meter fra tiltak der folk skal oppholde seg. Dette gjelder særlig areal avsatt til lek og annet uteopphold.

Det er ikke tillatt å føre opp bygg eller anlegg, beregnet for opphold, nærmere eksisterende kraftlinjer enn at de utsettes for maksimalt 0,4  $\mu\text{T}$ .

Det er ikke tillatt å etablere andre tiltak beregnet for opphold av mennesker i område med strålingsrisiko.

Hensynssoner framgår ikke av plankart. Konkrete minsteavstander for tiltak, i henhold til grenseverdien på 0,4  $\mu\text{T}$ , må avklares med netteier.

Det vises til [informasjonsbrosjyre](#) fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet om magnetfelt. Veiledende avstander for å oppnå magnetfeltnivå under 0,4  $\mu\text{T}$  oppgis her til:

22kV: 10-20 meter

132kV: 30-40 meter

420 kV: 80-100 meter

Tiltak i strid med denne bestemmelsen krever dispensasjon. Det utløser krav til utredning slik de er fastsatt av Statens strålevern, se [informasjonsbrosjyre](#) nevnt ovenfor.

### 7.4. Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade. Slike fareområder framkommer ikke av plankartet.

I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan, jmfør [forureningsforskriftens](#) kapittel 2.

### 7.5. Flomsoner

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal det tas hensyn til aktsomhetsområder for flomsoner (200-årsflom) hvor det stilles krav om dokumentasjon for tilfredsstillende sikkerhet. Disse fareområdene fremkommer ikke av plankartene.

## 8. Hensynssoner – angitt hensyn

### 8.1. Reindrift (H\_520)

Innenfor hensynssone reindrift, som er viktige flyttleier og oppsamlingsområder for rein samt vårbeite, skal det ta særskilt hensyn til reindrift. Tiltak som kommer i konflikt med hensynets målsetting, tillates ikke. Retningslinjen gjelder ikke der hensynssonen berører dyrket mark.

### 8.2. Friluftsliv (H\_530)

Innenfor hensynssone friluftsliv skal de viktige og svært viktige områdene for friluftsliv søkes bevart for dette formålet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at friluftslivet og påvirkningen på dette dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Tiltak som virker skjæmmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.

### 8.3. Naturmiljø (H\_560)

Innenfor hensynssone naturmiljø skal det verdifulle naturmiljøet bevares. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at naturmiljøet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Tiltak som virker skjæmmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.

### 8.4. Kulturmiljø (H\_570)

Innenfor hensynssone kulturmiljø skal det verdifulle kulturmiljøet bevares. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Tiltak som virker skjæmmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.

## 9. Hensynssoner – båndlegging

### 9.1. Båndlegging etter naturmangfoldloven (H\_720)

Områdene er fredet i henhold til naturmangfoldloven.

I tillegg til naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven forvaltes områdene etter verneforskrifter for det enkelte område.

Vi har disse områdene som er båndlagt etter naturmangfoldloven:

Båndlagt område	Hjemmel
Grønli naturreservat	<a href="#">Forskrift om Grønli naturreservat</a> , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Madsøya naturreservat	<a href="#">Forskrift om vern av Madsøya naturreservat</a> , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Skjerva naturreservat	<a href="#">Forskrift om fredning av Skjerva naturreservat</a> , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Sekken naturreservat	<a href="#">Forskrift om fredning av Sekken naturreservat</a> , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Tekssjøen naturreservat	<a href="#">Forskrift om Verneplan for skog</a> , vedlegg 1, Tekssjøen naturreservat, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Høydalmoan naturreservat	<a href="#">Forskrift om verneplan for skog</a> , vedlegg 4. Høydalmoan naturreservat, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Kariholet naturreservat	<a href="#">Forskrift om vern av Kariholet naturreservat</a> , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Hosensand landskapsvern- og naturfredningsområde	<a href="#">Forskrift om fredning for Hosensand landskapsvern- og naturfredningsområde</a> , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Momyra naturreservat	<a href="#">Forskrift om vern for Momyra naturreservat</a> , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Bingsholmsråsa fuglefredningsområde	<a href="#">Forskrift om fredning for Bingsholmsråsa fuglefredningsområde</a> , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.

### 9.2. Båndlegging etter kulturminneloven (H\_730)

Områdene er fredet i henhold til lov om kulturminner eller har uavklart fredningsstatus. Tiltak kan ikke utføres uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene.

Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder for hele kommunen, også i sjø. Dersom det i forbindelse med tiltak støtes på noe som kan tenkes å være automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, i henhold til kulturminneloven § 8. For samiske kulturminner er Sametinget myndighet, for kulturminner i sjø er Vitenskapsmuséet myndighet og for øvrige kulturminner er fylkeskommunen myndighet.

### 9.3. Båndlegging etter energiloven (H\_740)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal avklares med ledningseier.

## 10. Hensynssone – detaljering

### 10.1. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H\_910)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.