

Detaljreguleringsplan for
Stokkøya hytter og parselhager
Gnr. 90 bnr. 4 m. fl. i Åfjord kommune
PlanID 5058-202101

Planbestemmelser

Vedtatt dato: 16.06.2022

Revidert dato: 16.06.2022

Det regulerte området er vist med reguleringsplangrense på plankart datert: 16.02.22

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av inntil 18 hytter med tilhørende parselhager og fellesareal, interne veier og parkering, samt nytt naust og badehus.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1. Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Ved påvist forekomst av fremmede arter, skal massene håndteres slik at spredning ikke skjer.
2. Innenfor alle formålsområder tillates gjennomført og anlagt infrastrukturtiltak. Tiltakene må plasseres med nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold.
3. Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Trøndelag fylkeskommune og Sametinget omgående, jf. kulturminneloven (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.
4. Prinsippene om universell utforming skal følges så langt det er praktisk mulig.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr. 1)

§ 3.1 Felles for all bebyggelse

1. Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser:
 - Tiltakets plassering og høyde
 - Plassering av uthus
 - Nåværende og planlagt terreng. Bygninger skal høydefastsettes og terrenginngrep synliggjøres
 - Vann-, avløps- og overvannsløsning fra tilkoblingspunkt og frem til bygning
 - Byggegrense
 - Eiendomsgrenser
2. Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng, fortrinnsvis ved å senke terreng i bakkant, fremfor fylling i forkant. Skjæringer og fyllinger skal tilsås.

Dokumentdato: 16.02.22

§ 3.2 Fritidsbebyggelse (BFR2-6)

1. Det tillates fradelt tomt med areal inntil 400 m² til hver fritidsbolig.
2. Det tillates fradelt fire tomter Innenfor BFR2, fire til fem tomter innenfor BFR3, to tomter innenfor BFR4, fire tomter innenfor BFR5 og tre tomter innenfor BFR6.
3. Tillatt tomteutnyttelse er inntil 40 % bebygd areal (BYA).
4. Byggegrense mot kommunal vei, privat vei og turvei er angitt på plankartet som juridisk linje.
5. Byggegrense mot dyrket mark (LJO) og annen fritidseiendom er 4,0 meter. Tiltak nærmere nabogrense enn 4,0 meter må utføres med nødvendig brannkompenserende tiltak for ikke å legge begrensninger på nabotomta.
6. Byggegrensen er 4 m fra fellesledninger for vann og avløp. Ved prosjektering av fritidsboliger bør det planlegges med tilstrekkelig avstand til eget ledningsnett.
7. Der det ikke er gitt andre begrensninger i pkt. 4-6 er byggegrense 1 m fra tomtegrense.
8. Fritidsboligene skal ha BYA < 50 m², maksimal mønehøyde på 5,8 m og kan oppføres med pulttak eller saltak takvinkel inntil 35 grader. Takflater skal være tekket med papp, takplater eller taksten i matt svart eller grå farge. Det er ikke tillatt med blanke takflater.
9. Det tillates bygging av bod/anneks på inntil 15 m² BYA i bakkant av fritidsboligen sett fra LJO. Innenfor maksimalt BYA tillates i tillegg anlagt terrasse på bakkenivå i tilknytning til boligen.
10. Bygninger beregnet for personopphold skal oppføres på støpt såle eller pilarer fundamentert på berg og tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK).
11. All bebyggelse skal prosjekteres i brannklasse 1 med krav til brannsikkerhet og rømning uten å basere seg på eksternt redningsutstyr.
12. Hver fritidsbolig skal ha tilgang til minimum 1,5 parkeringsplass for bil på felles parkeringsplass. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det anmodes om brukstillatelse/ ferdigattest for eiendommen.
13. Behovet for uteoppholdsareal anses dekket av felles uteoppholdsareal på BUT, samt den enkelte eiendoms tilgang til dyrkingsparsell på LJO.
14. Bebyggelsen skal tilknyttes kommunal vannforsyning og tilkobles avløpsanlegg utført i samsvar med forurensningsloven med tilhørende forskrifter og beskrevet i VA-plan. Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget. Overvann skal føres til terreng.

§ 3.3 Avløpsanlegg (BAV)

1. Det skal etableres ett eller flere felles avløpsanlegg for planområdet som ivaretar rensekravene i lokal forskrift for avløpsanlegg. Se også VA-plan.
2. Renseanlegget skal ha utslippsledning til sjø som dimensjoneres for påkobling av eksisterende avløp i nærområdet.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

Det skal etableres felles renovasjonsløsning for alle fritidseiendommene på BFR2-6 på BRE ved parkeringsplassen SPA2.

§ 3.5 Naust og badehus (BUN1-2)

1. På BUN1 kan det bygges badehus med BYA inntil 20 m². Det tillates flatt tak, pulttak eller saltak med takvinkel inntil 35 grader. BUN1 er fellesareal for planområdet.

2. På BUN2 kan det bygges et naust med BYA inntil 40 m². Det tillates saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader. Gesimshøyde skal ikke være høyere enn nabonaust.
3. Byggegrenser følger formålsgrensen.
4. Naust skal være i 1 etasje og utelukkende innredet for oppbevaring av båt og sjøutstyr. Naustet skal være røstet mot sjøen, og skal oppføres i tradisjonell stil i form og farge.
5. Takflater skal være tekket med papp eller takplater i matt svart eller grå farge, tre eller naturtorv.
6. Byggverk skal plasseres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.

§ 3.6 Uteoppholdsareal (BUT)

1. Området skal benyttes til felles rekreasjonsareal for barn og voksne og kan opparbeides og tilrettelegges med lekutstyr, grillhus, faste benker og bord.
2. Lekeområdet skal opparbeides i tråd med prinsipp om universell utforming så langt terrenget ligger til rette for det. Adkomst til lekeplass og annet rekreasjonsareal skal være universelt utformet.

§ 3.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

Formålet omfatter eksisterende bolig og driftsbygning. Driftsbygningen kan tas i bruk til felles lager, redskapsbod og møteplass for eierne av fritidsboligene på BFR2-6.

§ 4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

§ 4.1 Kjørevei (SV2-3)

1. Kjøreveiene er felles og skal opparbeides med kjørebane i en bredde på minimum 2,5 m og 0,5 m veiskulder på hver side. Kjørevei skal fri høyde på minimum 4 m og skal minimum dimensjoneres til å tåle kjøretøy med akseltrykk 8 tonn.
2. Kulverter under kjørevei må ha tilstrekkelig dimensjon til bortledning av flomvann.

§ 4.2 Annen veigrunn – teknisk anlegg (SVT)

Området er felles. Det tillates skjæringer og fyllinger i tilknytting til kjøreveger. Disse skal tilsås.

§ 4.3 Parkering (SPA)

1. Områdene kan benyttes til opparbeiding av felles parkeringsplasser for fritidsbebyggelsen.
2. SPA1 er parkeringsplass for BFR2, SPA2 er parkeringsplass for BFR3-4, samt gjesteparkering og SPA3 er parkeringsplass for BFR5-6.
3. SPA2 og avkjørsel til denne skal minimum dimensjoneres til å tåle kjøretøy med akseltrykk 8 tonn og ha snuplass for renovasjonsbil. Vurdering av kjørbarehet etc. baseres på Statens Vegvesens kjøretøytype «L».
4. Avkjørsel fra kommunal vei til SPA2 skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens håndbok N100, kap. 4.1.4. Avkjørsler.
5. Under avkjørsel som avskjærer åpen grøft skal det legges avløpsrør med minimum diameter 200 mm. Avløpsrør skal legges slik at veggrøftens funksjon opprettholdes. Grøftevannet skal ha fritt løp inn i og ut av røret

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 3)

§ 5.1 Turvei

Turvei kan opparbeides i en bredde på inntil 2,5 m

§ 6 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL INKL REINDRIFT (pbl. § 12-5 nr. 5)

§ 6.1 Landbruk (LJO)

1. All innmark omfattes av driveplikt og skal dyrkes eller drives ved slått eller beite.
2. Innmarka tillates oppdelt i parseller på 200-300 m² som kan leies ut til eierne av fritidsboligene eller andre for inntil 10 år av gangen.
3. Parsellene skal beplantes og benyttes til dyrking av frukt, grønnsaker og prydvkster av forskjellig slag. Av hensyn til felleskapet kreves det at tomtene holdes i god orden. Dyrking og stell skal utføres på en måte som i størst mulig grad hindrer spredning av ugras og skadedyr/-innsekter.
4. Dersom behovet for dyrkingsparseller bortfaller, skal jorda igjen drives ved slått eller beite.

§ 6.2 Friluftsmål (LF)

1. Regulert friluftsområde er felles for alle boenheter innenfor planområdet. Det tillates sikring og tilrettelegging for friluftsliv i området, så som rydding, stibygging, gapahuk, friluftsmøblement etc.
2. Langs Sundgårdsbekken skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte på minimum 5 m.

§ 7 HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

§ 7.1 Frisiktzone (H140)

Innenfor frisiktsonen angitt i plankartet i forbindelse med avkjørsel fra Sundetveien skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Krav til tekniske anlegg

Hvert delområde avsatt til utbygging kan ikke bygges ut før tekniske anlegg for vann, avløp, elektrisitetsforsyning, tilhørende turveier og parkeringsplasser er ferdig opparbeidet.