

TINGVOLL KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR ÅSPRONG HYTTEFELT

Plan-ID: 156020150005

Plankarter datert 02.05.2016, revidert 20.1.2017.

Bestemmelsene er datert 02.05.2016, revidert 30.09.2016, 11.11.2016, 01.12.2016, 13.12.2016, 20.1.2017

Plan med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret:

Dato	Ordfører

Bestemmelser i reguleringsplan i henhold til PBL § 12-7.

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for variert tilbud av boliger og fritidsboliger på Åsprong. I tillegg tilrettelegge for naust og fellesanlegg for småbåtanlegg, friluftsområde på land og i sjø, badeplass, parkering og bussholdplass.

§ 1.2 Reguleringsområde

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 1.3 Reguleringsformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende (BF1-3), 1111
- Fritidsbebyggelse – frittliggende (FB1-12), 1121
- Renovasjonsanlegg (R1), 1550
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SB1-2), 1587
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SBA1), 1588
- Uthus/naust/badeplass (N1-2), 1589
- Lekeplass (LEK1-2), 1610

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr.2)

- Kjøreveg (KV2-11), 2011
- Annen veggrunn - grøntareal, 2019
- Parkering (P1), 2080
- Kombinert formål, kjøreveg og kollektivholdeplass (KVH1), 2011/2073

Grønnstruktur (Pbl §12-5, nr.3)

- Turveg (TV1-7), 3031
- Badeplass (BP1), 3041

Landbruks-, natur- og friluftsmål (Pbl §12-5, nr.5)

- Friluftsmål (F1-3), 5130

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5, nr.6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (FS1), 6710
- Badeområde (BA1), 6770

Hensynssoner (Pbl §12-6)

- Sikringszone, frisikt, 140
- Hensynssone, landskap (H550_1), 550

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Estetikk

Ny bebyggelse skal være tilpasset lokal byggeskikk og landskap. Bebyggelsen skal ha god terrengtilpasning og harmonere med omgivelsene i forhold til estetiske verdier knyttet til terreng, vegetasjon, bekker/vann osv. Ved tilpasning til lokal byggeskikk og landskap skal faktorer som volum, form, materialbruk og farge vektlegges.

§ 2.2 Terrenginngrep

Masser fra anleggsarbeidene skal ikke lagres i området regulert til friluftsområde (F1-3) eller felles lekeområde (LEK1-2).

Større fyllinger og skjæringer må unngås.

Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler og landskapsilletter.

§ 2.3 Vegetasjon

Det er ikke tillatt med innplanting av fremmede arter av busker og trær.

Vegetasjon innen området kan tilpasses de nye reguleringsformålene. Nødvendig uttynning på egen tomt tillates med tanke på utsikt, lys, miljø og trivsel.

§ 2.4 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde.

§ 2.5 Belysning

Kommunen skal godkjenne all permanent utendørs offentlig og privat belysning i planområdet.

Følgende prinsipper skal legges til grunn:

- Eksisterende lyskilder som blander skal fjernes eller skjermes.
- Armaturer må ha god skjerming slik at de ikke blander (gjelder også kompaktlysrør og lysstoffrør).
- Kulelys skal i prinsippet ikke godkjennes. Kulelys kan godkjennes som dekorativt lys når det bare har svak lyskilde (maks 18W).
- All privatbelysning bør være varmt hvitt (2700-3000 K).
- Ingen lyskilder skal plasseres slik at de er til sjenanse for andre.
- Det skal ikke være lysforurensning ("lys ut i løse luften").

- Lysskilt bør ha maks 35 cd/m².
- De til enhver tid beste løsninger for strømsparing skal benyttes.
- Kommunen kan fastsette tidsrom for belysning på offentlige veger og plasser (på/av - sommer/vinter).
- Belysning av busslommer innenfor planområdet skal reguleres av bevegelsessensor.

§ 2.8 Gjerder

Det tillates ikke oppført stengsler eller andre tiltak som hemmer eller hindrer fri ferdsel langs stranda eller i de områder som er avsatt som friluftsområder eller fellesområder.

§ 2.9 Arkeologiske kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturminneavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§ 2.10 Radon

Jfr. TEK-10 skal bygninger for varig opphold sikres mot radonkonsentrasjon i inneluft over 100 Bq/m³. Dersom radonfaren for den enkelte tomt ikke er avkreftet, skal det gjøres tiltak mot radonstråling ved bygging.

§ 2.11 Tekniske anlegg

Tekniske anlegg for vann og avløp skal planlegges, godkjennes og utføres i tråd med kommunens retningslinjer og standarder.

Boligene og fritidsboligene skal kunne installere vann og kloakk, og det kan fremføres elektrisitet og telefon etc.

Kloakkavløpet skal anordnes med vannbesparende klosett i hyttene.

Vannforsyning og avløpsløsning er søknadspliktig og skal søkes som tillatelse til tiltak og godkjennes av kommunen før anleggsarbeidene oppstartes.

Eiendommene skal knyttes til kommunal renovasjonsordning. Det skal innenfor planområdet etableres egen avfallsstasjon med container(e)/dunker for avfallshåndtering (jfr. Bestemmelsenes § 3.4).

Slamavskillere etc. kan etableres innenfor F1-3 og SBA1.

§ 2.12 Anleggsfasen

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftens krav til HMS legges til grunn.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder

§ 3.1.1 *Søknadsplikt*

All bygging i byggeområdene er søknadspliktige tiltak og kommunen skal godkjenne utforming, størrelse og plassering av bygninger og anlegg for hver enkelt tomt og for feltet i sin helhet.

§ 3.1.2 *Farger*

Fargen på bygningene skal harmonere med naturen og omkringliggende bebyggelse.

§ 3.1.3 *Tak*

Bebyggelsens takvinkel bør ligge mellom 25 og 35 grader.
Reflekterende takplater skal ikke nyttes.

§ 3.2 Boligbebyggelse – frittliggende (BF1-4)

§ 3.2.1 *Type bebyggelse og utnyttelsesgrad*

Største tillatte utnyttelse for den enkelte tomt er BYA = 25 %.

§ 3.2.2 *Tomtenes størrelse og plassering*

Tomtestørrelsene og plassering skal være som vist på reguleringskartet. Mindre justeringer av eiendomsgrenser skal kunne tillates uten krav om reguleringsendring der tilstøtende parter er enige.

§ 3.2.3 *Bygningenes utforming*

Bebyggelsen skal kunne utformes som frittliggende boliger i primært en etasje. Hvor terrenget tilsier det, kan delvis sokkeletasje / kjelleretasje tillates.

Annekser og andre mindre bygg (garasje, carport ol.) tillates etter samme retningslinjer som for hovedhuset på tomte. Bygninger på samme tomt skal ha en enhetlig, harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materialbruk og farger.

Hovedmøneretningen for bolighuset skal være langs med terrenget. Bare unntaksvis kan møneretningen legges på tvers av terrenget etter nærmere godkjenning av kommunen.

Terrasser og lignende skal i hovedsak ligge på terreng. Ved terrasser over terreng skal terrassegolvet ikke ligge høyere enn 1,0m over terreng. Samlet terrasseareal kan som hovedregel ikke overstige 50 % av bolighusets grunnflate. Dersom det er behov for større arealer pga. f.eks. rullestolbruk, må dette godkjennes av kommunen.

§ 3.3 Fritidsbebyggelse – frittliggende (FB1-10)

§ 3.3.1 *Type bebyggelse og utnyttelsesgrad*

Største tillatte utnyttelse for den enkelte tomt er BYA = 20 %.

§ 3.3.2 *Tomtenes størrelse og plassering*

Tomtestørrelsene og plassering skal være som vist på reguleringskartet. Mindre justeringer av eiendomsgrenser skal kunne tillates uten krav om reguleringsendring der tilstøtende parter er enige.

§ 3.3.3 *Bygningenes utforming*

Bebyggelsen skal kunne utformes som frittliggende hytter i en etasje.

Det kan tillates annekser og andre mindre bygg (garasje, carport ol.) etter samme retningslinjer som for hovedhuset på tomta. Bygninger på samme tomt skal ha en enhetlig, harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materialbruk og farger.

Hovedmøneretningen for hytter skal være langs med terrenget. Bare unntaksvis kan møneretningen legges på tvers av terrenget etter nærmere godkjennelse av kommunen.

Terrasser og lignende skal i hovedsak ligge på terreng. Ved terrasser over terreng skal terrassegolvet ikke ligge høyere enn 1,0m over terreng. Samlet terrasseareal kan som hovedregel ikke overstige 50 % av hyttens grunnflate. Dersom det er behov for større arealer pga. f.eks. rullestolbruk, må dette godkjennes av kommunen.

§ 3.3.4 Atkomst

Tomtene innenfor FB7-9 skal ha atkomst fra den veg som fremgår med pil på plankartet.

Atkomstpunkt kan justeres / forskyves for best mulig plassering etter at tomta er oppmålt. Atkomst skal framgå i søknad om byggetillatelse på tomta.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg (R1)

R1 reguleres til offentlig område for renovasjon for alle fritidseiendommer, samt boliger innenfor BF1-3.

Standplassene for felles avfallsbeholdere skal ha fast grusdekke.

På standplassene for felles avfallsbeholdere skal oppsettes i henhold til kommunens retningslinjer nødvendige containere / beholdere for avfallshåndtering.

§ 3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SB1-2)

Privat småbåtanlegg i sjø (SB1-2) er knyttet til eksisterende hyttetomter med tilhørende naust. Det tillates ikke etablert nye bryggeanlegg, fortøyningspunkt eller båtopptrekk innenfor disse områdene, uten kommunens godkjennelse.

Det tillates trafikkering med båt med motor til og fra flytebrygge og naust.

Det skal søkes om byggetillatelse for utlegging av flytebrygge.

Innen område for småbåtanlegg tillates etablering av flytebrygger. Situasjonsplan for hele området, som viser utforming og disponering av arealet, skal følge søknad om tiltak. Det kreves godkjent søknad om tiltak før etablering kan igangsettes.

§ 3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SBA1)

Privat småbåtanlegg i sjø (SBA1) er avsatt til felles småbåthavn (marina). Det er tillatt installert 3 stk. tosidige flytebrygger for småbåter med nødvendig landfeste og kaianlegg.

Flytebrygge skal kunne brukes av alle eiere innfor planområdet etter nærmere avtale. Dette gjelder også for de som har eksisterende hytter og naust innenfor planområdet. Dersom tilstrekkelig kapasitet skal anlegget også kunne nyttes av andre båteiere.

Det skal søkes om byggetillatelse for utlegging av flytebrygge.

Det tillates trafikkering med båt med motor til og fra flytebrygge og naust.

På landområdet tillates det oppført felles klubbhus, felles boder, fiskerøkestue ol. samt felles toalettanlegg. Alle bygninger og marinaanlegget i sin helhet skal så langt det er mulig være universelt utformet. Det tillates korttidsparkering innenfor området.

I f.m. kaianlegg skal det også etableres egen opptreksrampe for småbåter.

I tilknytning til småbåtanlegget SBA1 skal det forefinnes nødvendig sikkerhets og redningsutstyr som livliner, livbøyer ol.

§ 3.7 Uthus/naust/badehus (N1-2)

Enhver form for endring av eksisterende bebyggelse skal godkjennes av kommunen.

§ 3.8 Lekeplass (LEK1-2)

Felles lekeområde LEK1 er nærlekeplass / kvartalslekeplass som skal dekke alle eiendommer innen planområdet. LEK 1 skal opparbeides med lekeapparater, sandlekeplass og ballplass. Arealer og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift ved opparbeidelse.

Felles lekeområde LEK 2 er nærlekeplass for BF1-3. Før lekeområdet tas i bruk skal det utstyres med minimum sandkasse, ett lekeredskap og bord/benker. Arealer og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift ved opparbeidelse.

Det skal lages en enkel uteområdeplan som viser utforming av lekeområdene.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg (KV1-13)

O_KV1 omfatter RV70, og reguleres til offentlig veg.

Kjørevegene O_KV2 og O_KV7 reguleres til offentlig, øvrige vegger til felles atkomstveger til bolig- og fritidsbebyggelsen i det regulerte området.

Reguleringen stadfester eksisterende situasjon, samt nye vegger. Vegene skal anlegges naturlig i terrenget og slik at store terrenginngrep unngås. Det tillates at vegene justeres med inntil 3m i forhold til plankartet dersom det ved utstikking påvises at dette gir bedre terrengtilpasning.

Vegskjæringer og fyllinger i forbindelse med opparbeidelse av atkomstvegen skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet.

Vegene kan vinterbrøytes.

§ 4.2 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn omfatter sideareal og grøfter langs vegene.

§ 4.3 Parkering

Arealet reguleres til felles besøksparkering hele planområdet.

§ 4.4 Kombinert formål: Kjøreveg og kollektivholdeplass (O_KVH1)

O_KVH1 reguleres til offentlig, og skal fungere som innkjøring til området, rundkjøring for renovasjonsbil (tilknyttet R1), og som bussholdeplass i rundkjøring. KVH1 skal betjene persontrafikken til/fra planområdet.

O_KVH1 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for den andre boligen innenfor planområdet, jf. § 10.

Før arbeidene kan igangsettes skal det utarbeides detaljprosjekt av formålet. Utforming skal gjennomføres i nært samarbeid med Statens vegvesen, renovasjonsselskap og buss-selskap.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Turveg (TV1-7)

Det skal etableres turveier (TV1 – TV6) som interne gangstier /-veier mellom de ulike feltene og tilstøtende friområder (F1-3) i bredde 2,0m

Turveiene skal ha grusdekke.

§ 5.2 Badeplass

Det skal her avsettes et strandbelte med bredde 30,0m til bruk for badegjester. Innenfor dette beltet kan kun oppføres mindre badehus o.l. som utgjør en naturlig del av badelivet. Slike tiltak skal legges fram for kommunen til godkjenning.

Innenfor strandbeltet tillates opparbeidet sandstrand og / eller gresslette. Før opparbeidelse skal det utarbeides en samlet utomhusplan av strandområdet som skal godkjennes av kommunen.

I tilknytning til badeplassen skal det forefinnes nødvendig sikkerhets og redningsutstyr som livliner, livbøyer og lignende.

§ 6 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOOMRÅDE, SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Friluftsmål (F1-3)

Områdene skal benyttes som friluftsområder. Innenfor de regulerte friluftsområder kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller området bruk som friluftsområde.

Det kan tillates å opparbeide stier, utsiktspunkt, rasteplasser og mindre bygg som er nødvendig for drift av friluftsområdene. Slike tiltak skal legges fram for kommunen for godkjenning.

På alle friområder (F1 – F3) er alle former for hogst ikke tillatt, unntatt for framføring av tekniske anlegg. (vann, avløp e.l.).

Arealet reguleres til friluftsområder, hvor allmennheten har fri tilgang til lek og friluftsliv. Normal drift/skjøtsel av skogen tillates. Flatehogst tillates ikke.

Det tillates nødvendig bearbeiding av sidearealene i forbindelse med opparbeidelse av tilliggende veier. Nødvendig anlegg til teknisk infrastruktur for øvrig, eksempelvis vannforsyningsanlegg, tillates anlagt etter godkjenning fra kommunen. Etter avsluttet anlegg skal de berørte arealene reetableres med stedegen vegetasjon.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FS1)

Området skal være åpent for tradisjonelt fiske, friluftsliv og allmenn ferdsel. Det kan ikke legges ut flytebrygger og heller ikke andre fortøyninger som er tenkt for bruk over lengre tid.

Fartsbegrensninger av båter der eventuelt bading og fiske kan foregå, skal kunne håndheves jfr. Havneloven og forskrift etter Sjøfartsloven.

Fortøyningsinnretninger for båter tillates ikke.

§ 7.2 Badeområde (BA1)

I sjø er det avsatt eget badeområde langs en strandlinje på ca.110m. Strandlinjen inngår som en del av badeområdet.

Det regulerte badeområde skal i sjø merkes med flytebøyer.

Det er ikke tillatt med motorisert båttrafikk av noe slag innenfor det regulerte badeområdet.

Det er tillatt innenfor badeområdet å etablere flåte, badebrygge, stupebrett o.l. som inngår som naturlig del av bruken som badeområde. Videre tillates brygger for småbåter uten motor, slik som robåt, kano, kajakk ol. Slike tiltak skal legges fram for kommunen til godkjennelse.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 a1) Sikringssone, frisikt (H140)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebaneplan.

§ 8.2 c) Hensynssone landskap (H550)

Innenfor hensynssonen skal hensyn til landskapet være førende for arealbruk. Det må ikke gjøres planering, graving eller fylling som endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen i vesentlig grad. Bebyggelse innenfor N1-2 skal på en god måte legges i terrenget. Bruk, tilrettelegging og tekniske løsninger skal underordne seg hensynet til landskapet.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDE

Område merket #1 er eksisterende atkomst til BF1. Denne kan benyttes fram til ny atkomst KV10 opparbeides. Ved opparbeidelse av KV10 skal #1 stenges som atkomstveg.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Offentlige trafikkområder, private trafikkområder, fellesområder, grøntområder og tekniske installasjoner skal opparbeides før eller samtidig med klargjøring av byggeområdene etter følgende prioritering:

- Før anleggsarbeidene innenfor byggeområdet kan påbegynnes, skal forskriftsmessig avkjøring til Riksveg 70 være opparbeidet og godkjent. Omkjøringslomme ved RV. 70 inntre fra bolig/fritidsbolig nr. 25.
- O_KVH1 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for den andre boligen innenfor planområdet.
- Avløpsplan og søknad om utslippstillatelse for bolig- og fritidsboligfeltene skal være godkjent før igangsettingstillatelse for bygging gis.