

REGULERINGSBESTEMMELSER - VEIHMEN PANORAMA

Kommune: Smøla kommune
PlanID: 1573 2021 0006
Plantype: Privat detaljregulering
Datert: [23.03.2023](#)
Lovverk: Pbl 2008
Vedtatt:
Saksnummer: 21/00896

§ 1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av nye boligenheter med tilhørende adkomstvei og uteoppholdsarealer. Det skal også etableres lekeplasser i tilknytning til boligområdet.

§ 2. AVGRENSNING OG AREALFORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Aksetøy Arkitektur, datert 08.07.2022, [sist revidert 23.03.2023](#)

Området reguleres til følgende arealformål jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

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

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	BF1 - BF7
Lekeplass	f_LEK1 - f_LEK2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BF/BK1 - BF/BK2

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

Veg	f_V
Kjøreveg	o_KV
Annen veggrunn - grøntareal	o_AVG
Holdeplass/plattform	o_HPP1 - o_HPP2
Leskur/plattformtak	o_LPL
Vann- og avløpsnett	o_VAN1 - o_VAN2

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

Blå/grønnstruktur	BG1 - BG4
Friområde	FRI1 - FRI2

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 12-5 nr. 6)

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	NSVS
---	------

Hensynssoner

Sikringszone frisikt	H140
Faresone høyspenningsanlegg	H370
Bevaring av kulturmiljø	H570

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbygging oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes til fylkeskommunens kulturavdeling.

§ 3.2 Naturmangfold

Under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, naturtyper og økosystem, jf. Lov om forvaltning av naturens mangfold.

Det skal ikke føres inn eller spres fremmede, skadelige arter (jf. Fremmedartslista 2018 fra Artsdatabanken) ved opparbeiding av boligfeltet med infrastruktur og ved håndtering av masser.

§ 3.3 Terrengtilpasning

Bygninger og anlegg skal tilpasses terreng gjennom minimering av fyllings- og skjæringsarbeider. Det skal ikke etableres fyllinger med høyere fyllingsfront målt vertikalt enn 1,2 meter.

Eventuell fyllingsfot mot sjø skal slakkes ut, slik at den faller naturlig inn i terrenget rundt.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1 - BF7 og BF/BK1 - BF/BK2)

§ 4.1.1 Grad av utnytting

Bebygd areal innenfor hver tomt skal ikke overstige 40 % BYA. Tekniske anlegg skal ikke medregnes.

§ 4.1.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist gjelder byggeforskriftens krav om avstand til nabogrense og nabobebyggelse.

Arealformålgrensene for BF1 - BF7 og BF/BK1 - BF/BK2 mot sjøarealer, gjelder også som byggegrense mot sjø.

Laveste tillatte gulvhøyde er kote NN₂₀₀₀ +3,8.

§ 4.1.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen, inklusive garasjer, carporter, boder og gjerder skal utformes slik at den samlet får et harmonisk og variert uttrykk i volumoppbygging, farge- og materialvalg.

§ 4.1.4 Renovasjon

Alle eiendommer skal avsette et tilstrekkelig stort og hensiktsmessig areal for plassering av oppsamlingsenheter for renovasjon. Oppsamlingsplassen skal etableres maksimalt 5 meter fra vegkant, på bakkenivå og skal være lett tilgjengelig for renovatørene.

§ 4.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 - BF7)

§ 4.2.1 Arealbruk

Innenfor felt avsatt til frittliggende småhusbebyggelse tillates det per tomt oppført følgende:

Felt	Arealbruk
BF1, BF3 og BF4	én enebolig med evt. utleiedel
BF2, BF5 og BF6	én enebolig
BF7	én enebolig eller tomannsbolig

§ 4.2.2 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsen skal ikke overstige følgende høyder over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen:

Felt	Gesimshøyde	Mønehøyde
BF1, BF2, BF6 og BF7	8	9
BF3 - BF5	5	6

For BF5 skal ferdig gulv ligge minst på kote angitt på plankartet.

§ 4.2.3 Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha tilgang til et sammenhengende minste uteoppholdsareal på minimum 150 m². Arealkravet skal dekkes på tomta der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold, og skal ikke være bebygd eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål.

§ 4.2.4 Parkering

Det skal være minimum 2 parkeringsplasser per boenhet (garasje, carport eller biloppstillingsplass) på egen tomt.

§ 4.3 Kombinert bebyggelse og anlegg (BF/BK1 - BF/BK2)

§ 4.3.1 Arealbruk

Innenfor felt avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates det oppført frittliggende og/eller konsentrert småhusbebyggelse. Dette inkluderer eneboliger med evt. utleiedel, mikrohus, tomannsboliger, flermannsboliger, kjede- og rekkehus eller en kombinasjon av disse.

Antall boenheter skal ikke overskride følgende:

Felt	Maks antall boenheter
BF/BK1	8
BF/BK2	4, eller 8 dersom det kun etableres mikrohus i feltet

§ 4.3.2 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 4.3.3 Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha tilgang til et sammenhengende minste uteoppholdsareal iht. tabellen. Arealkravet skal dekket på tomta der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold, og skal ikke være bebygget eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål.

Type bebyggelse	Minste uteoppholdsareal
Frittliggende småhusbebyggelse	150 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	150 m ²
Mikrohus	75 m ²

§ 4.3.4 Parkering

Parkering skal opparbeides på egen tomt iht. tabellen, enten som garasje, carport eller biloppstillingsplass.

Type bebyggelse	Parkeringskrav
Frittliggende småhusbebyggelse	min. 2 per boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	min. 1,5 per boenhet
Mikrohus	min. 1 per boenhet

§ 4.3 Lekeplass (f_LEK1 - f_LEK2)

§ 4.3.1 Opparbeiding

f_LEK1 og f_LEK2 er felles for boligene i planområdet. Lekeplassene skal være universelt utformet, og utstyres med lekeapparater og innretninger for variert lek og opphold, minimum en sandkasse, en benk og et lekeapparat. Det naturlige terrenget og vegetasjon beholdes mest mulig dersom dette i seg selv gir gode lekeareal og oppholdskvaliteter. Lekeplassenes utforming skal framgå av en utomhusplan.

§ 4.3.2 Støy

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal ha tilfredsstillende støyforhold, maks 55 dBA.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Adkomst

Boligområdet skal ha adkomst fra fv. 6200. Kjøreadkomsten skal opparbeides i samsvar med Statens vegvesens vegnormal N100.

§ 5.2 Veg (f_V)

Innenfor felt f_V skal det etableres felles kjøreveg for boligene, med vegbredde minimum 4 meter. I feltet kan det anlegges kjøreveg med nødvendig annen veggrunn, som fyllinger, skjæringer, grøfter og annet sideareal, samt teknisk infrastruktur.

Plassering og utforming av avkjørsel til hver enkelt bolig fastsettes ved søknad om tiltak.

§ 5.3 Kjøreveg (o_KV)

Feltet omfatter fylkesveg fv. 6200, og skal være offentlig.

§ 5.4 Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)

Feltene skal være offentlige, og benyttes til fylkesvegens sideareal, grøfter, skjæringer og fyllinger. Arealene skal tilsåes.

§ 5.5 Holdeplass/plattform (o_HPP1 - o_HPP2)

Innenfor feltene skal det avsettes venteeareal for skolebuss, utformet som *minikanstopp* i samsvar med Statens vegvesens veiledning N-V123. Mindre utvidelse av kantstopp tillates dersom dette viser seg nødvendig. Arealene skal være offentlige.

§ 5.6 Leskur/plattformtak (o_LPL)

o_LPL skal være offentlig, og i feltet skal det etableres leskur. Mindre justeringer tillates så lenge frisiktsone H140 overholdes.

§ 5.7 Vann- og avløpsnett (o_VAN1 - o_VAN2)

Innenfor felt o_VAN1 og o_VAN2 tillates det anlagt ledningstraseer for vann- og avløpsanlegg. Kabelgrøft for annen infrastruktur som EL- og fiberanlegg tillates også etablert innenfor formålsområdet. Det tillates etablert sti gjennom området, men permanente byggetiltak som er til hinder for fremtidig vedlikehold av ledninger og kabler tillates ikke. Traséer for vann, avløp og kabler skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

Byggegrenser mot vann- og avløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side, med mindre det gjennomføres avbøtende tiltak som sikrer at tilgjengelighet for drift og vedlikehold ivaretas. *Eventuelt fravik må godkjennes av kommunen.*

§ 5.8 Teknisk infrastruktur

Transformatorbokser, kabelskap, pumpestasjon, slamavskillere og lignende kan etter nærmere godkjenning fra kommunen føres opp innenfor *BF1-7, BF/BK1-2, o_VAN1-2 og FRI2, men ikke innenfor byggegrensen til ny fv (angitt i plankart).* Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse *og ikke til hinder for regulert arealbruk.*

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Blå/grønnstruktur (BG1 - BG4)

Felt BG1 og BG2 skal tilrettelegges med universelt utformet snarvei til *f_LEK1*. Det tillates også opparbeidet snarvei innenfor felt BG3 og BG4.

Snarveiene skal ha en enkel grad av opparbeiding for ferdsel til fots, med en bruksbredde på *1,4-1,8m*. Tilretteleggingen skal ikke medføre større naturinngrep enn nødvendig.

§ 6.2 Friområde (FRI1 - FRI2)

Området innenfor felt FRI1 og FRI2 skal inngå som en naturlig del av den ubebygde grunnen. I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp anlegg som er til hinder for arealets bruk som friområde. Det kan tilrettelegges adkomst *gjennom* områdene slik at allmennhetens ferdsel i henhold til friluftsløven blir ivaretatt, samt adkomst til *f_LEK1*.

§ 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 7.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (NSVS)

Innenfor feltet skal Innertjønnas naturlige kantvegetasjon bevares for å sikre naturmiljøet i og rundt tjernet. Tiltak som kan skade vegetasjonen eller tjernet tillates ikke. Eksisterende kantvegetasjon skal beskyttes i bygge-/ anleggsperioden.

§ 8. HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringszone friskt (pbl § 11-8 a) (H140)

Innen frisktsonen skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående oppstammede trær, stolper og lignende kan tillates.

§ 8.2 Faresone høyspenningsanlegg (pbl §11-8 a) (H370)

Det tillates ikke å føre opp bygg for varig opphold innenfor faresonen med mindre det forelegges en utredning sammen med søknaden som tilsier at magnetfelt nivået er under 0,4 µT.

§ 8.3 Sone med særlig hensyn til kulturmiljø (pbl § 11-8 c) (H570)

I sone med særlig hensyn til kulturmiljø og kulturminner skal kulturminnene bevares og kan ikke rives. Det skal ikke settes opp andre bygninger/tiltak i området og landskapet skal være åpent for å bevare virkningene av kulturminnene.

§ 9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Før igangsettingstillatelse

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tiltak iverksettes.

Kjøreadkomst må være opparbeidet før ny utbygging starter opp.

Møre og Romsdal fylkeskommune skal kontaktes før igangsettingstillatelse for en gjennomføringsavtale for venteareal for skolebuss.

§ 9.2 Før brukstillatelse

Nødvendige tekniske anlegg og infrastruktur, herunder VA, el og samferdselsareal, skal være opparbeidet i tilstrekkelig grad innen bebyggelsen tillates tatt i bruk.

Venteareal for buss/kantstopp (o_HPP1-2) og leskur (o_LPL) skal være etablert før brukstillatelse for første bolig i planområdet.

Følgende lekeklasser med tilhørende adkomst skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til boliger gis innenfor de angitte feltene:

Lekeklass	Felt
f_LEK1	BF2
f_LEK2	BF3 - BF5
enten f_LEK1 eller f_LEK2	BF1, BF6, BF7, BF/BK1 og BF/BK2

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av lekeklasser med tilhørende adkomst utsettes til påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.