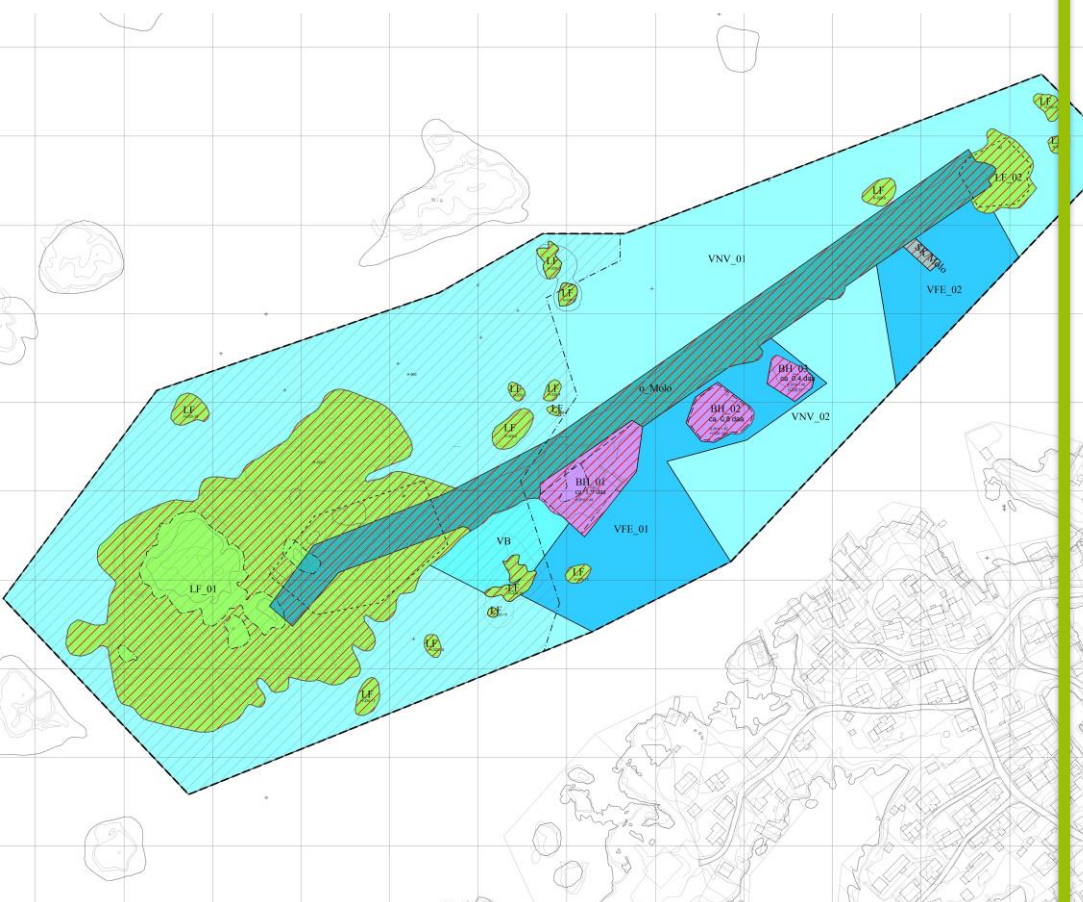


Planbestemmelser SINGSHOLMEN OG MOLOEN

Gnr. 52, Bnr. 6, 87 og 419

Planid: 1573-20180002



Bestemmelser: 19.11.2019
Revisjon: 11.01.2020
Revisjon: 16.03.2020

Tiltakshaver:
Seabed AS

Ansvarlig Planlegger:
IKON Arkitekt og Ingeniør
v/Anne Marie E. Valderaune
Tlf: 95 07 88 17
E-post: anne@ikon.as

Smøla kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Singsholmen og moloen

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 1573-20180002
Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Detaljregulering for Singsholmen og moloen skal tilrettelegge for utvikling av hotell/overnatting i tilknytning til Rødvingbrygga. Brygga settes i stand og er tenkt tilknyttet hotellvirksomheten og nybygget.

Alle natur inngrep skal gjøres skånsomt. Nybygg kan settes på påler for å redusere bygningens fotavtrykk på holmen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Reguleringsformål (§ 12-5)

- Nr. 1 Bebyggelse og anlegg
Hotell/Overnatting
- Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kai/Molo
Molo
- Nr. 5 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift
Friluftsmål
- Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdse
Naturområde i sjø og vassdrag
Badeområde

Hensynssoner (§12-6)

Angitt hensynssone – Bevaring naturmiljø
Faresone – Flomfare

2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr4)

2.2.1 Estetisk utforming

Plassering av nye bygg skal hensynta dominerende vindretning og møneretning skal samsvare med møneretningen til Rødvingbrygga og bebyggelsen på Været.

2.2.2 Terrengbehandling

Inngrep skal være skånsomt mot landskapet.

2.2.3 Lyssetting

Forsiktig lyssetting av Rødvingbrygga og vannspeilet innenfor felt VB_01 og VB_02 og lyssetting av vannspeil nord for BH_01 og Molo tillates.

2.2.4 Universell utforming

Minimum én av landgangene (flytebrygge/kai) skal sikres trinnfri adkomst.

2.2.5 Avløpsvann

Løsning for avløpsvann skal sikres i egen VA-plan. VA-plan skal løses på en slik måte at avløpsforurensning unngås.

2.3 Verneverdier (§12-7 nr. 6)

Nye funksjoner i Rødvingbrygga skal tilpasses og ivareta bryggas konstruksjoner. Det tillates ikke etablert nye vindusåpninger i sørøstfasade, mot Været. Eksisterende portåpninger kan benyttes som vindusåpninger.

I tak og fasade mot nordvest samt i vegger mot sørvest og nordøst tillates nye åpninger og bruk av glass- og transparente flater, for å sikre gode lysinlipp.

2.4 Samfunnssikkerhet (§12-7 nr.12)

Alle bygg for varig opphold iht. sikkerhetsklasse F2, inkludert fotoskjul, skal dimensjoneres for å tåle stormflo og bølger opp til kote 4,3 meter NN₂₀₀₀.

Det skal etableres en sikkerhetsline mellom hotellbygningene, fotoskjul og kaianlegg. Sikkerhetsline skal belyses på en hensiktsmessig måte.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

4.1.1 Hotell (felt BH_01, BH_02 og BH_03)

a) Maksimal tillatt utnyttelsesgrad:

- Felt BH_01: % BYA = 48
- Felt BH_02: % BYA = 30
- Felt BH_03: % BYA = 45

b) Maksimal tillatte byggehøyder:

- Felt BH_01: kote 9,0 meter NN₂₀₀₀
- Felt BH_02: kote 7,5 meter NN₂₀₀₀
- Felt BH_03: kote 7,5 meter NN₂₀₀₀

- c) Der byggegrenser ikke går frem av plankart, følger byggegrense formålsgrense.
- d) I tilknytning til byggemeldinger skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller bedre. Situasjonsplan skal vise plassering av bygningene med høydeangivelse.

I tillegg skal det i byggesøknad medfølge snitt/profilskisse som viser bygningens plassering i forhold til terreng og eksisterende bebyggelse (Rødvingbrygga).
- e) Innenfor arealformål BH_01 skal det sikres fri adkomst til kai SK_01.
- f) Ny bebyggelse skal samsvare i arkitektonisk uttrykk. Bordkledning mot sør skal være liggende, og ha nøytrale farger. Sterke og kontrasterende farger til omgivelsene som rødt, gult, oransje, og sort, tillates ikke på sørøstfasade.

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

4.2.1 Molo (felt Molo)

- a) Inngrep som fysisk hindrer fremtidig vedlikehold av molo, tillates ikke.

4.2.2 Kai/Molo (felt SK/Molo)

- a) Innenfor arealformål tillates etablert kai/molo. Fyllingsfot skal holdes innenfor formålsområde.

4.3 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (§12-5 nr.5)

4.3.2 Friluftsmål (felt LF)

Arealer satt av til friluftsmål skal benyttes og tilrettelegges for friluftsliv. Bruk av friluftsområde skal hensynta hekkeperiode.

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

4.4.2 Badeområde (felt VB)

- a) Tiltak i sjø og strandsone, som fremmer bruken av arealet til gitt formål, er tillatt.

4.4.3 Ferdsel (felt VFE_01 og VFE_02)

- a) Innenfor arealformål VFE_01 tillates etablert flytebrygge i tilknytning til BH_01. Innenfor arealformål VFE_02 tillates etablert flytebrygge. Plassering må ikke komme i konflikt med seilingsled.

Minimum én av flytebryggene skal ha trinnfri landgangsordning.

- b) Innenfor felt VFE_01 tillates etablert bruovergang mellom Molo og BH_02/BH_03 samt etablert bruovergang mellom BH_02 og BH_03.

4.4.4 Naturområde i sjø og vassdrag (felt VNV_01 og VNV_02)

Fysiske inngrep innenfor arealformål tillates ikke. Unntatt av forbud gjelder forsiktig lyssetting av vannspeil. Fri ferdsel tillates innenfor områder avsatt til naturområde i sjø og vassdrag. Ferdsel skal hensynta fuglers hekkeperiode.

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

5.1 Særlig hensyn til naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (H-560)

Innenfor hensynssone tillates ikke fri ferdsel i hekkeperiode (april/mai). Ferdselsforbud/-restriksjoner skal opplyses med skilting.

Unntatt ferdsel mellom hotell og fotoskjul innenfor bestemmelsesområde #1.

5.2 Faresone – Flom (§11-8 a) (H-320)

Innenfor avsatt faresoner for flom (H-320-1 – H-320-18) skal alle bygg og konstruksjoner for varig opphold iht. sikkerhetsklasse F2 i TEK17, dimensjoneres for å tåle stormflo og bølger opp til kote 4,3 meter NN₂₀₀₀.

Krav iht. sikkerhetsklasse F2 er også gjeldende for fotoskjul.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§12-7 nr. 1-14)

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 og #2)

Innenfor bestemmelsesområde #1 og 2# skal det på hensiktsmessig plass etableres fotoskjul på minimum 20 m² eller maksimalt 30 m². Fotoskjul skal dimensjoneres iht. *forskrift om tilfluksrom og dimensjonering av areal* §§ 14 og 15.

Fotoskjul skal tilpasses landskapet på Singsholmen. Bruk av reflekterende materialer på fotoskjul tillates ikke.

7. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr.10)

7.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BH_01, BH_02 og BH_03)

7.1.1 Teknisk infrastruktur

Før igangsettingstillatelse gis, skal godkjent løsning for El- og VA være etablert i samsvar med rammeplan.

7.1.2 Parkering

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge en godkjent parkeringsløsning utenfor Været.

7.1.3 Renovasjon

Før brukstillatelse gis, skal godkjent løsninger for håndtering av avfall være etablert.

7.1.4 Sikkerhet

Sammen med anmodning om ferdigattest for Rødvingbrygga samt øvrig hotellbygg bak denne, skal beredskapsplanen leveres.