

REGULERINGSBESTEMMELSER - VEIHMEN PANORAMA

Kommune: Smøla kommune
PlanID: 1573 2021 0006
Plantype: Privat detaljregulering
Datert: 08.07.2022
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.

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_LEK |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål, | BF/BK1 - BF/BK3 |

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

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Veg, | o_V |
| Kjøreveg, | o_KV |
| Annen veggrunn - grøntareal, | o_AVG1 - o_AVG3 |
| Holdeplass/plattform, | o_HPP1 - o_HPP2 |
| Vann- og avløpsnett, | o_VAN1 - o_VAN2 |

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

| | |
|--------------------|-------------|
| Blå/grønnstruktur, | BG1 - BG5 |
| Friområde, | FRI1 - FRI2 |

Hensynssoner

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Sikringssone frisikt, | H140_1 - H140_2 |
| 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 fylkeskommunens kulturavdeling.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 - BF7) og Kombinert bebyggelse og anlegg (BF/BK1 - BF/BK3)

§ 4.1.1 Arealbruk

Innenfor felt BF1 - BF7 avsatt til frittliggende småhusbebyggelse tillates det oppført én enebolig eller tomannsbolig per tomt, med evt. utleiedel.

Innenfor felt avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates det oppført frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse.

§ 4.1.2 Grad av utnytting

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

§ 4.1.3 Høyde på bebyggelse

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

§ 4.1.4 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.

§ 4.1.5 Bebyggelsens plassering

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

§ 4.1.6 Uteoppholdsareal

Hver bolig 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.

§ 4.1.7 Parkering

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

§ 4.1.7 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 Lekeplass (f_LEK)

§ 4.2.1 Opparbeiding

f_LEK er felles for boligene i planområdet, og skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og et lekeapparat. Lekeklassen skal være tilrettelagt for både fysisk og stillesittende aktivitet, samt være tilpasset barnas lek alene og i grupper. Lekeområdet skal brukes av barn i ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne. Det skal være en møteplass for voksne i eller ved lekeklassen.

§ 4.2.2 Universell utforming

Lekeklassen og tilhørende adkomst skal være universelt utformet.

§ 4.2.3 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.

§ 5.2 Veg (o_V)

Innenfor område o_V skal det etableres offentlig kjøreveg 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. Justeringer av veitraséen tillates dersom teknisk plan for veganlegg avdekker en bedre terrengtilpasning. Statens vegvesens vegnormal «N100 Veg og gateutforming» skal legges til grunn.

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

§ 5.3 Holdeplass/plattform (o_HPP1 - o_HPP2)

Innenfor feltene skal det avsettes et gruslagt venteareal for skolebuss.

§ 5.4 Teknisk infrastruktur

Transformatorkiosker, kabelskap, pumpestasjon, slamavskillere og lignende kan etter nærmere godkjenning fra kommunen føres opp innenfor alle formål med unntak av f_LEK, også utenfor regulerte byggegrenser. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

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.

§ 5.5 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.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Blå/grønnstruktur (BG1 - BG5)

Felt BG1 - BG5 skal beholde sitt naturlige preg, men kan tilrettelegges for ferdsel til fots.

I felt BG1 og B2 skal det etableres snarveier for adkomst til f_LEK og FRI1.

Innenfor felt BG4 og BG5 skal det etableres lekeplass for de minste barna, med minimum sandkasse og benk, og tilrettelegges for adkomst til FRI2.

§ 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 til områdene slik at allmennhetens ferdsel i henhold til frilufsloven blir ivaretatt, samt adkomst til lekeplass i felt f_LEK, BG4 og BG5.

§ 7. HENSYNSSONER

§ 7.1 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.

§ 7.2 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 μ T.

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

I sone med særlig hensyn til kulturmiljø og kulturminner skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder landskapsverdier søkes bevart.

§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Før igangsettingstillatelse

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan, samt teknisk plan for o_V 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.

§ 8.2 Før brukstillatelse

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

Lekeplass f_LEK med tilhørende adkomst skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til boliger innenfor planområdet gis. For boliger innenfor felt BF4 - BF7 og BF/BK2 må i tillegg mindre lekeplass innenfor felt BG4 eller BG5 være opparbeidet i henhold til avstandskrav på 50m fra bolig til sandlekeplass, før bebyggelsen tillates tatt i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av lekeplasser med tilhørende adkomst utsettes til påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.