

DETALJREGULERING AV KVELDRO, GNR. 13, BNR.24

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.03.2019
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, avd Plan og Arkitektur datert 18.06.18, senest endret

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Intensjonen med reguleringsplanen er å skape et attraktivt og særpreget område der bærekraftig utnyttelse av ressursene skal være overordnet. Deler av arealene innenfor planområdet kan benyttes til parsellhager for de som etablerer hyttetomter innenfor området.

Gjennom planlagte tiltak skal området utvikles til friluftsliv, rekreasjon og dyrking av egne hagevekster. Ved etablering av ny fritidsbebyggelse, bebyggelse til fritids- og turistformål, kolonihager og tilrettelegging av småbåtanlegg i strandområdet ønskes gitt en egen identitet, med gode uterom for lek og opphold.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse (1120)

Kolonihage (1124)

Fritids- og turistformål (1170)

Vannforsyningsanlegg (1541)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1586)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreg (2011)

Grøntstruktur

Friområde (3040)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområde (6710)

Hensynssone C

Bevaring av kulturmiljø (H570)

Hensynssone D

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1. Terrengsplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor området skal det utarbeides terrengplan over arealene innen enkelte hyttetomt/område. Planen skal vise framtidig terreng, adkomst, tomtegrenser, bebyggelse, forstøtningsmurer, beplantning mv. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Kommunen kan forlange at det utarbeides 3D-illustrasjoner for å avklare/dokumentere siluettvirkninger og andre landskapsmessige tilpassinger.

3.2 Støy

Lydnivå innendørs i ny bebyggelse og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T-1442/2016 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, og i NS 8175 klasse C.

3.3 Avfallshåndtering

Ny bebyggelsen skal ha avfallshåndtering på egen tomt eller på egnet areal avsatt til grønnstruktur. Eventuell felles avfallshåndtering skal, dersom kommunen anser dette nødvendig, være skjermet for omkringliggende hyttebebyggelse ved en tett stedegen beplantning. Eventuelle byggverk skal ha en god estetisk utforming og plasseres slik at den er lett tilgjengelig ved henting av avfall.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Ny bebyggelse skal representere god arkitektur, tilpasset stedets landskap, og skal ha hovedmøneretning og lengderetning parallelt med høydekotene. Sprengning og fylling bør unngås så langt dette er mulig. Arealet skal utformes slik at det harmonerer med omkringliggende terreng og skal tilsåes og tilplantes med stedege sorter slik at det får et grønt preg. Ut over dette tillates fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger, samt etablering av siktlinjer mot fjorden.

Det skal benyttes materiale og farger som harmonerer med de naturgitte forholdene. Det skal fortrinnsvis benyttes matte og mørke nyanser av jordfarger. Skarpe farger og kontrastfarger skal unngås. Det skal opplyses om fargebruk ved byggemelding.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en matt og mørk virkning. Det kan ikke benyttes blanke metallplater eller lignende.

4.2 Fritidsbebyggelse

Områdene BFR1 – BFR18 skal benyttes til fritidsbebyggelse.

Den enkelte hyttetomt skal være som vist på plankartet. Det tillates mindre justering innenfor begrepet grensejusteringer uten at dette utløser krav om ny planbehandling. Hver hyttetomt kan bygges med en hytteenhet + anneks.

Hyttene skal plasseres i terrenget slik at siluettvirkning sett fra sjøen blir redusert mest mulig.

Maksimum tillatt mønehøyde / gesimshøyde ved flatt tak for ny bebyggelse 5,5 meter over gjennomsnitt planert terreng rundt bygningen. Grunnmurshøyde eller høyde på pilarer, må ikke

være mer enn 0,5 meter i flatt terreng og 1,2 meter i skrånende terreng. Størrelse på hytte kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 80 m², og uthus / anneks kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 40 m². Hytte og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være over 4 meter. Hyttene skal oppføres med saltak eller pulttak med takvinkel mellom 10° og 35°. Terrasser kan i tillegg tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 15 m².

Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn. Det skal ikke settes opp flaggstenger eller portaler. Parabol større enn Ø 0,8 m eller andre store antenner skal ikke monteres på hver enkelt hytte, men samles i et fellesanlegg.

Strømkabler skal så langt det er mulig legges som jordkabler.

4.3 Kolonihage

Innenfor området BKH kan det etableres parseller for dyrking av frukt, bær, grønnsaker eller andre landbruksprodukt. Området tillates ikke bebygd. Unntak er mindre bygg som er knyttet til bruken, f.eks. veksthus mv.

4.4 Fritids- og turistformål

Området BFT1 skal bebygges med anlegg innenfor overnatting og bevertning. Bebyggelsen kan føres opp i en etasje med maks gesimshøyde 6,0m.

%BYA=40%

Innenfor BFT2 kan det tilrettelegges for oppstillingsplass av campingvogner og bobiler. Langtidsparkering av slike kjøretøy tillates ikke. Bygging av spikertelt mv er ikke tillatt.

%BYA=10%

4.5 Vannforsyningsanlegg

Området BVF kan bebygges med anlegg til felles vannforsyning. Bebyggelsen kan føres opp i en etasje med maks gesimshøyde 3,5m.

4.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Området skal benyttes til småbåthavn for hyttetomtene innen planområdet. Det tillates etablert brygge og flytebrygge i område, med plass for inntil 35 småbåter inklusivt gjesteplasser. Bryggene skal utføres og merkes slik at de er godt synlig ved alle værforhold både på natt- og dagtid.

Det kan anlegges nødvendige innretninger for fortøyning, vann- og elektrisk forsyning og lignende. All fortøyning av fartøyer i havna skal foregå ved flytende kaianlegg.

Flytebrygge skal utformes slik at det gis anledning til midlertidig fortøyning for gjestende båter og slik at det tas hensyn til aktivitet i tilleggende friområder.

Dersom det skal etableres bølgedempere, skal disse utføres og merkes slik at de er godt synlig ved alle værforhold både på natt- og dagtid.

Vedlikehold av båter på sjø og land som kan medføre forurensning, tillates ikke.

Lagring og utleie av kajakk, og annen virksomhet knyttet til sjøsport, tillates etablert innenfor området.

Før tiltak i sjø settes i verk kreves det tillatelse etter Lov om havner og farvann samt andre

relevante lover/ forskrifter.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Veg

Vegareal o_veg1 er offentlig veg som går gjennom planområdet.

Vegareal f_veg1 – f_veg3 skal være felles for eiendommer innen planområdet. Inntegnet symbol på plankartet viser i prinsipp hvor starten på adkomst frem til den enkelte. Plassering, lengde og utforming av avkjørsel fastsettes ved søknad om tiltak.

Fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og liknende som er nødvendig i forbindelse med bygging av vegen skal utformes slik at det harmonerer med omkringliggende areal. Skjæringer og fyllinger utover 0.5m over opprinnelig terreng tillates ikke. Sidearealene skal tilsåes og tilplantes med stedeagne sorter slik at det får et grønt preg.

Hver hyttetomt kan anlegge parkeringsplass for to biler på egen grunn eller innenfor området avsatt til grønnstruktur. Plassering av avkjørsel og grad av opparbeidelse av parkering er søknadspliktig.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR

6.1 Friområde

Områdene GF1 og GF2 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. Unntak gjelder for anlegg nevnt under pkt 3.1.5. Det kan tilrettelegges adkomst til områdene slik at allmennhetens ferdsel i henhold til friluftsløven blir ivarettatt.

Det tillates etablert nettstasjon og annen teknisk infrastruktur i grunnen innen friområde.

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

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp anlegg som er til hinder for arealets bruk som friluftsområde i sjø og vassdrag.

§8 HENSYNSSONER

8.1 Sone med angitte særlige hensyn H570 – Bevaring av kulturminner

For Hensynssone C (H570); «Gjelder hensynssone (vernesone) rundt automatisk freda kulturminne. Innenfor området skal kulturlandskapet med sin naturlige vegetasjon tas vare på og skjøttes på en god måte. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.»

8.2 Båndleggingssoner H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

For Hensynssone D (H730); «Området inneholder et automatisk freda kulturminne. Den naturlige vegetasjon skal tas vare på. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje, jfr.

Kulturminneloven § 3. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvarisk myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune

§9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Krav til anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafikk sikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. I anleggsfasen bør avrenning fra veg og anleggsområdet til sjø avgrenses mest mulig og sprengning i sjø bør begrenses eller unngås. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.

9.2 Vann- og avløpsplan

Med søknad om igangsetting av byggetiltak skal følge plan for vann og avløp. Planen skal godkjennes av Smøla kommune og redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. For ny bebyggelse skal det etableres miljøvennlige løsninger slik som beskrevet i overordna VA-plan

9.3 Kulturminner og aktsomhetsansvaret

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Møre og Romsdal fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kml §14 eller § 4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Etablering av tekniske infrastruktur

Det skal være en plan for teknisk infrastruktur for hvert tomt som vil bli godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse blir gitt.

10.2 Siktkontoll i kryss fv. 669/fv385

Før utbygging skal det gjennomføres siktkrav i kryss fv669/fv385 i samsvar med SVV N100. Ev. krav til avbøtende tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse innenfor planområde

