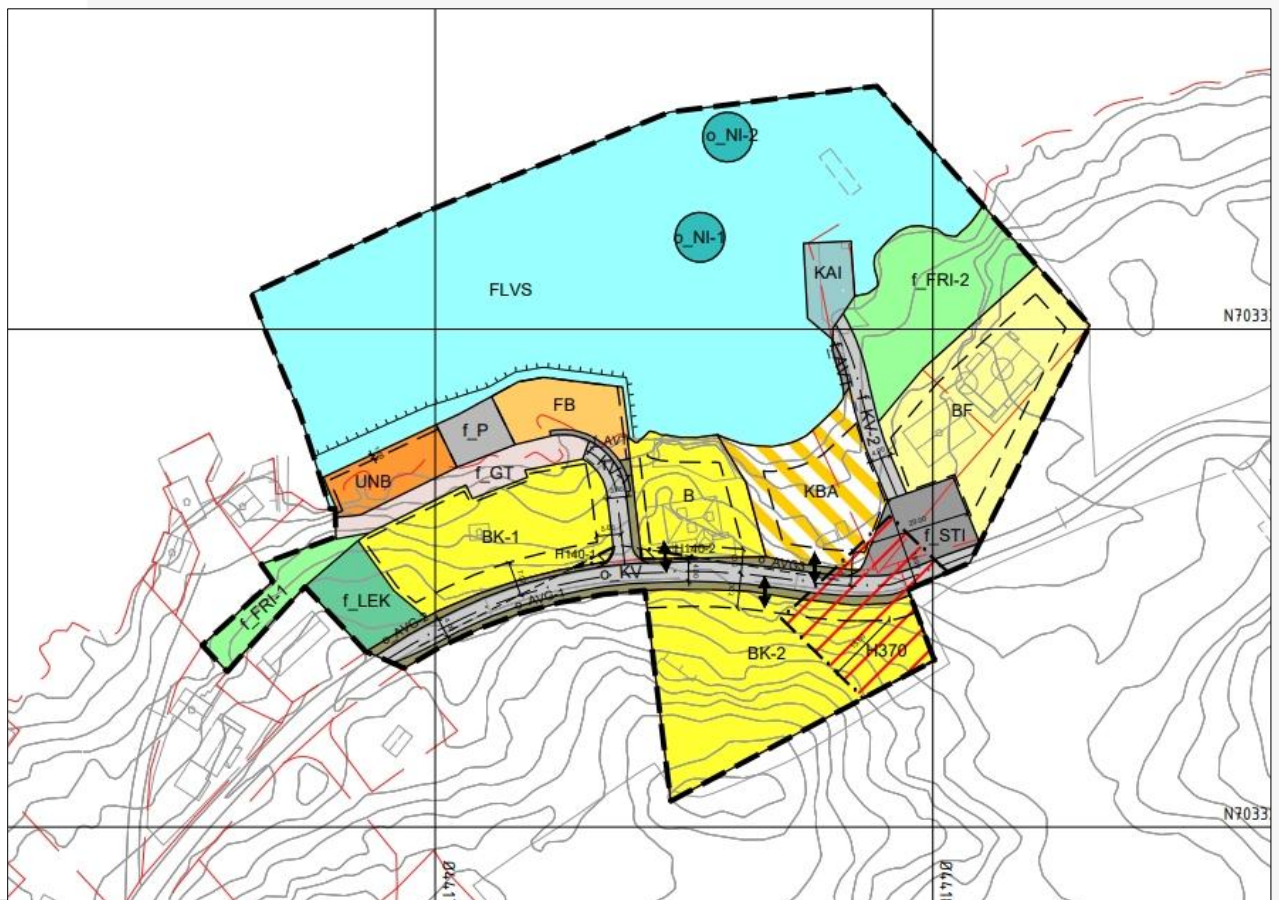


PLAN ID.: 1573 2021 0003

GNR.: 46      BNR.: 163, 148, 59, 4 og 5

# Detaljregulering Boliger på Båtneset

**TILTAKSHAVER/KLIENT:** Alfa Aktivum AS**ANSVARLIG PLANLEGGER:** Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Tabell 1: Dokumenthistorikk

| Revisjon: | Dato:      | Bakgrunn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Utarbeidet av:                              |
|-----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 00        | 05.04.24   | Detaljregulering - planforslag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Anne Marie E. Valderaune<br>Ingar G Iversen |
| 01        | 07.10.2025 | Revidering etter 1. gangs offentlig ettersyn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ida H. Skorge                               |
| 02        | 09.07.2026 | Presisering av bestemmelse § 5.2 d) og e) etter innsigelse fra Møre og Romsdal fylkeskommune. Krav om at utbedring av kryss og etablering av kantstopp skal utføres i samsvar med veiplan C01 og Statens vegvesens håndbok N100 er tatt inn. Det er også presisert at arealer rundt krysset som ikke inngår i den vegtekniske løsningen skal tilsås.<br><br>Ny bestemmelse § 3.1.1 f) som oppfølging av merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune. Det er tatt inn krav om at renovasjonsløsning ikke skal plasseres innenfor krysset kv. 1080/fv. 6200, i frisisiktsoner eller på annen måte hindre sikt i kryss eller avkjørsler. | Ida H. Skorge                               |

Tabell 2: Bestiller og utførende

| Tiltakshaver:                                                                                                | Planlegger:                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alfa Aktivum AS<br>v/ Anders Talleraas<br>E-post: <a href="mailto:anders@tallikon.no">anders@tallikon.no</a> | Ikon Arkitekt & Ingeniør AS<br>v/ Ida Helene Skorge<br>E-post: <a href="mailto:ida@ikon.as">ida@ikon.as</a> |

Smøla kommune

Vedtatt dato:  
Dato for siste mindre endring:

## Reguleringsplan for Boliger på Båtneset

GNR.: 46, BNR.: 163, 148, 59, 4 og 5

### Reguleringsbestemmelser

#### Detaljregulering

Plan-ID: 2021 0003

Saksnummer: PLAN-21/00161

## 1. Planens hensikt

Detaljreguleringsplan for Boliger på Båtneset skal:

- tilrettelegge for etablering av frittliggende småhusbebyggelse på eiendommene 46/148 og 46/163, og etablering av naust og rorbuer mot sjøfronten på eiendom 46/163
- ivareta eksisterende bebyggelse
- fastsette utfylling i sjø
- erstatte gjeldende reguleringsplan for Solvik (PlanID.: 157320050001b).

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Byggegrenser

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense og nabobebyggelse.
- b) Oppstillingsplasser for bil og sykler, små kaier og mindre bygg knyttet til teknisk infrastruktur tillates utenfor fastsatt byggegrense.

### 2.2 Universell utforming og tilgjengelig boenhet

- a) Alle boenheter skal oppfylle krav til tilgjengelighet. Adkomst fra boenhetene til lekeplass og renovasjon skal tilstrebes universelt utformet.

### 2.3 Samfunnssikkerhet

Bebyggelsen innenfor planområdet skal sikres mot havnivåstigning og stormflo inkl. bølgepåvirkning.

- a) Laveste tillatte gulvnivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F1 iht. teknisk forskrift er NN<sub>2000</sub> kote +2,70. Naust, båthus o.l. som oppføres i konstruksjoner som tåler bølgepåvirkning og sjøvann og som forankres tilstrekkelig til grunnen kan ha gulvnivå på et lavere nivå.
- b) Laveste tillatte gulvnivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 (rorbu og boliger) iht. teknisk forskrift er NN<sub>2000</sub> kote +3,00.
- c) Avkjørsel fra o\_KV til f\_KV\_1 skal sikres med en frisisiktsone med følgende frisisiktslinjer:
  - L<sub>1</sub> = 45 m
  - L<sub>2</sub> = 4 m
- d) Under bygge- og anleggsperioder skal det gjennomføres tilpassede trafiksikkerhets- og trafikkreguleringsmessige tiltak mht. myke trafikanter og kjøretrafikk langs Båtnesveien.

## 2.4 Teknisk infrastruktur

- a) VA-anlegg skal utføres i tråd med VA-plan og utføres i samsvar med VA-norm. Kabelanlegg skal som hovedregel legges i grunnen, og det skal tilstrebes felles grøfter for VA-ledninger og kabelanlegg.
- b) Utbyggingsavtale skal inngås med vegeier i samsvar med Plan- og Bygningsloven kap. 17 for opparbeidelse av infrastruktur som vei, vann og avløpsanlegg i feltet.

## 2.5 Miljøkvalitet, naturmangfold og verneverdier

- a) Støy under anleggsperioden skal holdes innenfor de rammer som settes i T-1442/2021.
- b) Under tørre perioder i anleggsperioden skal det gjennomføres tiltak for å forhindre støvflukt fra anleggsvirksomhet.
- c) Tiltak i sjø tillates ikke utenfor anvist fyllingsfot i plankart. Ved tiltak i sjø (utfylling/mudring) skal det gjennomføres tiltak for å hindre partikkelspredning i sjø. Det skal benyttes rene fyllingsmasser. Fylling i sjø er ikke tillatt i gyteperioden februar - juni. Ved prosjektering og etablering av fyllingsfot i sjø, skal mulig erosjon i sjøfronten hensyntas.
- d) Dersom kulturminner eller elementer som potensielt kan være automatisk fredet kulturminner blir oppdaget under anleggsperioden, skal alle arbeider stanses og rette myndighet kontaktes jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.
- e) Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet i henhold til kulturminneloven §§ 14 eller 4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet eller Møre og Romsdal fylkeskommune varsles omgående, og avtale må foreligge før arbeidet kan fortsettes.

## 3. Bestemmelser til arealformål

### 3.1 Bebyggelse og anlegg

#### *3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B, BK-1 og BK-2, BF, UNB, KBA)*

- a) Sammen med søknad om byggetiltak skal det for respektive felt (bebyggelse og anlegg) foreligge utomhusplan som viser plassering av bygningene, eventuelle murer, gjerder, tekniske anlegg, adkomst, areal for parkering, terrengbehandlinger med høydeangivelse og utforming av areal avsatt til renovasjon. I tillegg til utomhusplan skal det utarbeides snitt/profilskisser som viser bygningenes plassering og høyder i forhold til terreng, veger og nabobebyggelse.
- b) Uteoppholdsareal skal være minimum 20% av BRA per boenhet. Minimum 50% av uteoppholdsareal skal være på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være universelt utformet.
- c) Det skal minimum være 2 biloppstillingsplasser 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkering skal fortrinnsvis plasseres nær inngang.
- d) Rorbuer skal som minimum ha en biloppstillingsplass per enhet på område f\_P.
- e) Det skal etableres felles leverings-/hentepunkt for avfall for boenheter innenfor hvert BK-FB og BF-område. Punktene skal plasseres inn mot o\_KV, Båtnesveien, iht. kommunen sine forskrifter. Endelig plassering av renovasjonsløsning skal sikres i utomhusplan ved byggesøknad.

- f) Renovasjonsløsning for bebyggelsen skal ikke plasseres i krysset Kv. 1080/Fv. 6200, eller innenfor frisktsoner eller på en måte som reduserer siktforholdene i kryss eller avkjørsler.
- g) Bebyggelsen kan etableres med et moderne visuelt uttrykk som representerer sin tid.

### 3.1.2 Boligbebyggelse (felt B)

- a) Innenfor delområde B tillates oppført enebolig i to etasjer og garasje. Der terrenget tillater det, kan enebolig ha underetasje/sokkeletasje.
- b) Maks tillat mønehøyde er kote +12,0 meter NN<sub>2000</sub>.
- c) Maks tillat utnyttingsgrad er %BYA = 30%

### 3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK-1 og BK-2)

- a) Innenfor delområdene BK-1 og BK-2 tillates oppført 1-mannsbolig eller vertikal- eller horisontaldelte 2 til 4-mannsboliger i 2 etasjer + underetasje/kjeller.
- b) Parkering kan etableres i underetasje eller i eget bygg.
- c) Takform kan være saltak, pulttak eller flatt tak.
- d) Maks gesims- og mønehøyder NN<sub>2000</sub>:
  - BK 1: Maks mønehøyde og øvre gesims er kote +15,0.  
Maks gesimshøyde saltak og pulttak nedre gesims er kote +12,5.  
Maks høyde parapet ved flatt tak er kote +13,0.
  - BK 2: Maks mønehøyde og øvre gesims er kote +17,5.  
Maks gesimshøyde saltak og pulttak nedre gesims er kote +15,0.  
Maks høyde parapet ved flatt tak er kote +15,5.
- e) Maks tillat utnyttingsgrad innenfor delområdene BK-1 og BK-2 er %BYA = 40%. Parkering skal medregnes i %BYA.

### 3.1.4 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

- a) Innenfor delområde BF tillates oppført 1- eller 2-mannsboliger i to etasjer og garasje/uthus.
- b) Takform skal være saltak som hovedform.
- c) Maks gesimshøyde er kote +11,5 NN<sub>2000</sub>. Maks mønehøyde er kote +14,5 NN<sub>2000</sub>.
- d) Maks tillat utnyttingsgrad innenfor delområde BF er %BYA = 35%. Parkering skal medregnes i %BYA.

### 3.1.5 Fritidsbebyggelse (felt FB)

- a) Innenfor delområde FB tillates det etablert rorbubebyggelse for fritidsformål.
- b) Rorbubebyggelsen tillates etableres i inntil 2 etasjer. Det åpnes for en variasjon mellom pulttak- og saltaksløsning for rorbueene.
- c) Maks tillatt mønehøyde og øvre gesims er kote +12,0 NN<sub>2000</sub>. Maks gesims saltak og nedre gesims pulttak er kote +9,0 NN<sub>2000</sub>.
- d) Ferdig gulv skal ligge på minimum kote +3,0 NN<sub>2000</sub>.
- e) Maks tillat utnyttelsesgrad innenfor delområde FB er %BYA = 65%.
- f) Rorbuer tillates etablert med en maks grunnflate på 50 m<sup>2</sup>, og skal plasseres slik at det vil være mulig å ferdes mellom bebyggelsen, og mellom bebyggelse og felles adkomstvei.
- c) Bebyggelsen innenfor FB tillates plassert innenfor byggegrenser, jf. plankart.  
Byggegrensen mot nord og vest følger formålsgrensen, mens byggegrense mot øst ligger 1 meter innenfor formålet.
- g) Det tillates små kaier foran bygningene som stikker inntil 2,5 meter utenfor rorbueene.

- h) Det tillates fylling i sjø og bygning satt på peler innenfor areal ut til fyllingsfot. Fylling skal avsluttes med murt eller plastret naturstein.
- i) Kortvegg/gavlvegg skal vende mot sjø, jfr. den tradisjonelle naust-/bryggebebyggelsen.
- j) Branntekniske tiltak mellom rorbubebyggelsen skal sikres i byggesøknaden.
- k) Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass per enhet innenfor arealformål avsatt til f\_P i plankart, felles parkering. Arealet er felles for brukere av naust (UNB) og rorbu (FB).

#### 3.1.6 Naustbebyggelse (felt UNB)

- a) Innenfor delområde UNB tillates det etablert naustbebyggelse. Det tillates oppført inntil tre naust i delområdet. Naustene skal ha lik størrelse, innenfor maks BRA som angitt i § 3.1.6 f).
- b) Naustbebyggelsen skal utformes i 1 etasje med saltak og stående tre-kledning.
- c) Maksimal tillatt mønehøyde er 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng/underkant gulv.
- d) Kortvegg/gavlvegg skal vende mot sjø, jfr. den tradisjonelle naustbebyggelsen.
- e) Maks tillatt utnyttelsesgrad innenfor delområde UNB er %BYA = 70%.
- f) Maks BRA per naust er satt til 45m<sup>2</sup>. Samlet areal av vinduer skal ikke overstige 5% av BRA.
- g) Ferdig gulv kan ligge på min. kote +2,3 NN<sub>2000</sub> forutsatt at konstruksjonen tåler sjøvann og at bygget er forsvarlig forankret til grunnen.
- h) Det er ikke tillatt å innrede naust for varig opphold.
- i) Område rundt naust skal kunne regnes som utmark. Det skal være mulig å ferdes foran og mellom naust og/eller naustgrupper.
- j) Arealformålet f\_P i plankartet, er avsatt til felles parkeringsplass for brukere av naust (UNB) og rorbu (FB).

#### 3.1.7 Kombinert – lager og boligbebyggelse (felt KBA)

- a) Innenfor delområde KBA tillates det etablert todelt bebyggelse for kombinert formål, lager og bolig. Lagerformål skal plasseres i bygningens første etasje, og omfatte langtidslager av verktøy, utstyr og vinterlagring av båt, og kan fungere som fellesnaust for beboere i KBA. Boligformål skal plasseres i bebyggelsens andre etasje, og det tillates oppført inntil 3 boenheter.
- b) Bebyggelsen tillates etablert i inntil 2 etasjer. Takform skal være saltak. Maks tillatt mønehøyde er kote +14,0 og gesimshøyde er kote +10,0 NN<sub>2000</sub>.
- c) Ferdig gulv skal ligge på minimum kote 3,0 meter over NN<sub>2000</sub>.
- d) Maks tillatt utnyttelsesgrad innenfor delområde KBA er %BYA = 40%. Parkering skal medregnes i %BYA.
- e) Boenheter innenfor arealformål KBA skal sikres et uteoppholdsareal på minimum 20% av BRA. Uteoppholdsareal tillates løst som balkong i tilknytning til boenhet.

#### 3.1.8 Lekeplass (felt f\_LEK)

- a) f\_LEK er felles lekeplass for beboerne i delområde BK-1 og BK-2.
- b) Nærlekeplassen skal som minimum inneholde to lekeapparater, benk og noe fast dekke.
- c) Lekeplassen skal sikres mot vegformål med gjerde eller hekk. Det er viktig at sikringen utformes slik at den ikke forhindrer sikt fra veg.
- d) For felles lekeplass f\_LEK skal det ved byggesøknad foreligge utomhusplan som viser hvordan arealet opparbeides. Felles lekeplass skal være ferdigstilt før første bolig i BK-1 eller BK-2 gis brukstillatelse, jf. § 5.2 a.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 3.2.1 Kjøreveg (felt o\_KV og f\_KV)

- a) Areal vist som o\_KV er offentlig kjøreveg. o\_KV er del av eksisterende KV 1080 Båtnesveien. o\_KV innenfor planavgrensningen skal opparbeides med 3,8 – 4,2 meter bredde inkl. vegskulder, jf. plankartet. Dette er en breddeutvidelse fra dagens vegbredde.
- b) O\_KV er en del av KV 1080, og passerer gjennom planområdet. Det skal opparbeides ekstra møteplasser langs KV 1080. Møteplass skal minimum være 1,5 meter bred og 10 meter lang.
- c) Areal vist som f\_KV-1 er felles kjøreveg for delområdene BK-1, FB og UNB. F\_KV skal opparbeides med 3,8 meter bredde inkl. vegskulder. Areal vist som f\_KV-2 er felles kjøreveg for delområdene BF, KBA og KAI.
- d) Det tilstrebes felles avkjørsler fra kommunal veg KV 1080 til delområdene BK-2 og KBA.
- e) Snuplass for KV 1080 etableres ved område KBA – BF. Snuplass skal romme snudiameter på min. 18 m (R=9m) mht. ryggefri kjøring for renovasjonsbil og lastebil.

### 3.2.2. Gatetun (felt f\_GT)

- a) Innenfor arealformål avsatt til f\_GT er det tillatt med kjøring for boenheter og brukere av naust og rorbuer. Området skal opparbeides slik at kjørehastighet senkes til gangfart.

### 3.2.3. Annen veggrunn – grøntareal (felt o\_AVG-1, o\_AVG-2, o\_AVG-3 og f\_AVG)

- a) Areal vist som o\_AVG-1, o\_AVG-2, o\_AVG-3 og f\_AVG er grøntarealer. Vegetasjon innenfor grøfteareal skal ikke overstige 0,5 meter over kjørevegens nivå.
- b) Vegbelysning iht. vegnormalenes krav skal etableres/videreføres på offentlig kjøreveg, o\_KV.
- c) Grøfter for VA-ledninger og annen teknisk infrastruktur er tillatt innenfor arealformål.
- d) Grøfteareal kan benyttet til snøopplag. Snøopplag skal ikke være til hinder for friskt til avkjørsler mot o\_KV

### 3.2.4. Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt f\_AVT)

- a) Areal vist som f\_AVT er støttemur for f\_KV. Støttemur skal ha høyde over kjøreveg i samsvar med krav i veinormaler.

### 3.2.5. Parkering (felt f\_P)

- a) Arealformål avsatt til f\_P i plankart er felles parkeringsplasser for brukere av naust (UNB) og rorbuer (FB).

### 3.2.6. Kai (felt KAI)

- a) Formålet utgjør privat felles kai.

### 3.2.7. Navigasjonsinstallasjon (felt o\_NI-1 og o\_NI-2)

- a) Områder vist som o\_NI-1 og o\_NI-2 er eksisterende navigasjonsinnretninger i sjø. Disse skal bevares og forvaltes. Det er ikke tillatt med tiltak som kan skade, forringe, forstyrre og/eller forhindre vedlikehold av navigasjonsinnretninger.

### 3.3. Grønnstruktur

#### 3.3.1. Friområde (felt f\_FRI-1 og f\_FRI-2)

- a) Areal avsatt som f\_FRI-1 og f\_FRI-2 i plankart skal benyttes som friområder. Tiltak som vil fremme bruken av områdene til friluft, opphold og lek er tillatt.

### 3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

#### 3.4.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt FLVS)

- a) Areal avsatt som FLVS i plankart skal benyttes som friområde i sjø med tilhørende strandsone.
- b) Innenfor området kan det utenfor område UNB, f\_P og FB etableres flytende innretninger for bølgebryting. Ved delområde KAI kan det etableres flytebrygge ut fra kai. Bølgebryter og flytebrygge skal merkes iht. krav for innretninger i sjø.

## 4 Bestemmelser til hensynssoner

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (sone H370)

- a) Innenfor faresone for høyspenningsanlegg, som strekker seg 15 meter fra hver side fra senterlinje av høyspenningslinjen, tillates det ikke oppført bygninger til beboelse. Dette ivaretar sikkerhetsavstand i henhold til Forskrift om elektriske forsyningsanlegg §§4-5 og 4-6, samt føre-var-prinsippet for magnetfelt over 0,4  $\mu$ T i tråd med anbefaling fra Folkehelseinstituttet og DSA. Det skal avklares med netteier om høyspenningslinje kan legges i kabel. Dersom høyspenningslinjen legges i jordkabel, kan hensynssonen helt eller delvis bortfalle etter nærmere avklaring med netteier.
- b) Oppføring av konstruksjoner innenfor faresone H370, skal avklares med netteier. Avklaring med netteier skal legges ved byggesøknad som dokumentasjon.

### 4.2 Frisikt (sone H140-1 og H140-2)

- a) Innenfor område vist med sikringssonen H140, skal det være frisikt 0,5 meter over tilgrensende veiers nivå.
- b) Øvrige avkjørsler som etableres langs o\_KV-1 skal sikres med en frisiktsone med følgende frisiktlinjer, jfr. fellesbestemmelser:
  - $L_1 = 45$  m
  - $L_2 = 4,0$  m

## 5 Rekkefølgebestemmelser

### 5.1 Før igangsettingstillatelse (felt B, BK, BF, UNB, FB)

- a) Før igangsettingstillatelse for utfylling og/eller etablering av første bolig kan gis, skal breddeutvidelse av adkomstvei innenfor planområdet være gjennomført, og ekstra møteplasser langs adkomstvei KV 1080 skal være etablert i henhold til veiplan C01. Møteplass skal som minimum være 1,5 meter bred og 10 meter lang, av hensyn til anleggstrafikk i området.

- b) Før igangsettingstillatelse for etablering av første bolig kan gis, skal det foreligge godkjent VA-plan for området. VA-plan skal fremlegge en vurdering av drikkevannsforsyning under og etter utbygging.
- c) Utslippstillatelse for kloakkvann skal være godkjent før det gis tillatelse til tiltak.

#### 5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt B, BK og BF)

- a) Før brukstillatelse for første bolig gis, skal lekeplass innenfor arealformål f\_LEK være ferdig opparbeidet.
- b) Før brukstillatelse for første bolig gis skal VA-nett være oppgradert iht. fremlagt VA-plan ved byggesøknad. Alternativt skal det kunne legges frem en godkjent utbyggingsavtale med Smøla kommune.
- c) Vegbelysning skal etableres samtidig med utførelse av øvrig ledning- og kabelanlegg i feltet. Strømkabel skal legges i grøft.
- d) Før brukstillatelse for første bolig kan gis, skal veikryss KV 1080/FV 6200 være utbedret i henhold til vedlagt veiplan C01, og i samsvar med gjeldende krav stilt i Statens vegvesens vegnormaler. Resterende arealer som ikke inngår i vegareal etter utbedring av krysset skal istandsettes og tilsås.
- e) Før brukstillatelse for første bolig kan gis, skal minikantstopp ved krysset KV 1080/FV 6200 være etablert i henhold til veiplan C01, og i samsvar med gjeldende krav stilt i Statens vegvesens vegnormaler.

## 6 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

### 6.1. C01 Veiplan, datert 04.09.2025

Vedlagt veiplan som det henvises til i §§ 5.1 og 5.2 viser plassering av møteplasser for Båtnesveien, utforming av veikryss KV 1080/FV 6200, og kantstopp ved FV 6200, inkludert siktlinjer.