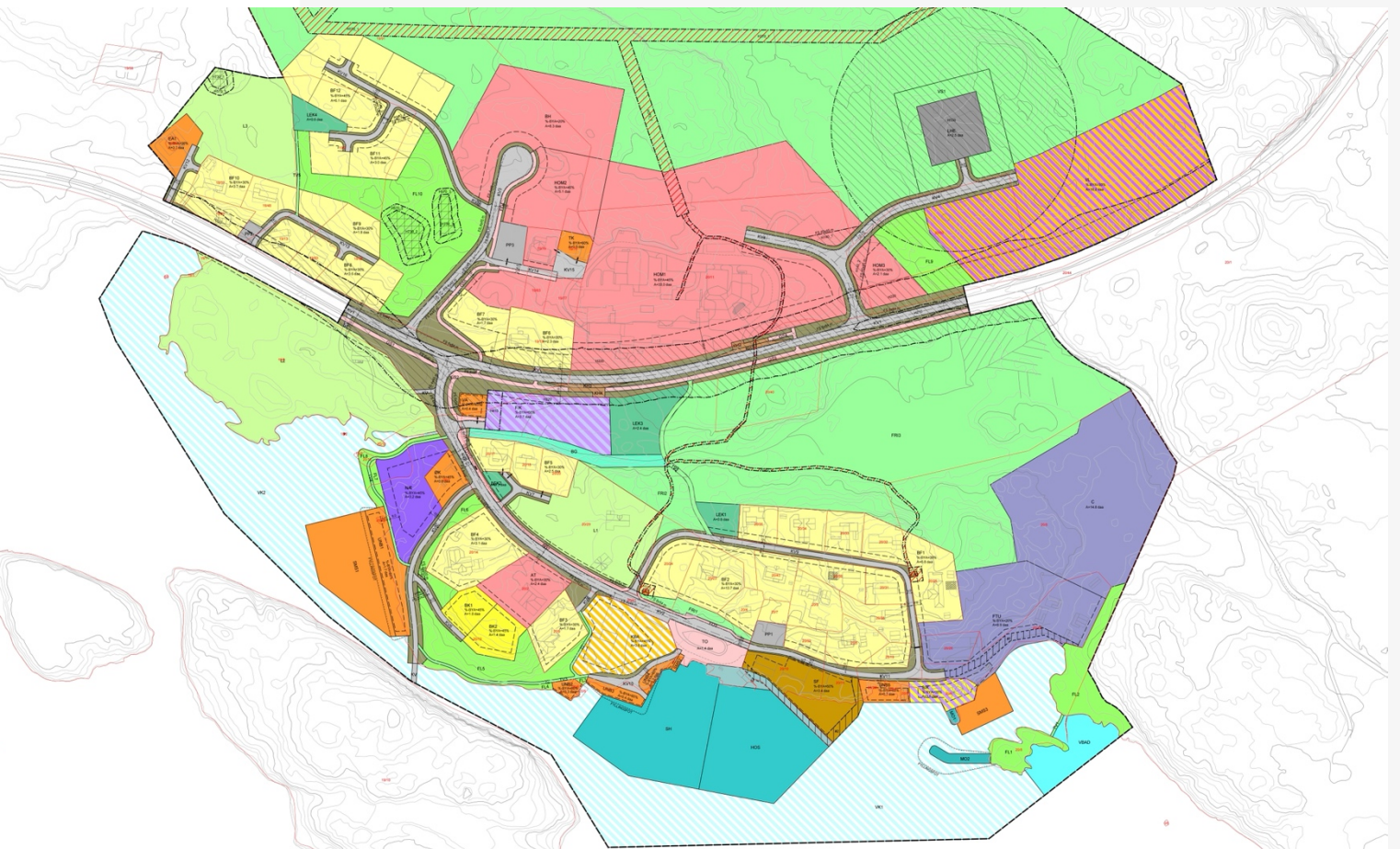


PLAN ID.: 1573 2021 0008
GNR.: 20 BNR.: 29 med flere

Detaljregulering Straumen tettsted



TILTAKSHAVER: Smøla kommune

PLANLEGGER: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Revisjon:	Dato:	Bakgrunn:	Utarbeidet av:
00	25.06.2026	Detaljregulering - Planforslag	Ida H. Skorge Marius Iversen Ingar Iversen

Tiltakshaver:	Planlegger:
Smøla kommune v/Tom Reidar Høibjerg Tlf nr.: 90 81 89 09 E-post: tom.hoibjerg@smola.kommune.no	Ikon Arkitekt & Ingeniør AS v/ Marius Iversen Tlf nr.: 95 12 96 11 E-post: marius@ikon.as

1573 Smøla kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Straumen tettsted

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 1573 2021 0008

Saksnummer:

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for videre utvikling av tettstedet Straumen på Smøla. Tettstedet fungerer som bo- og leveområde, tjenestесenter for den sørlige delen av kommunen, og helse-, pleie- og omsorgssenter for hele kommunen.

Reguleringsplanen sikrer nødvendige arealer for utvidelse og utvikling av offentlige tjenestefunksjoner ved Straumen. Planen sikrer også arealer for boligutvikling, samtidig som den setter rammene for transformasjon og videre bruk av eksisterende bygningsmasse ved tettstedet. I tillegg til dette viser planen hvordan teknisk infrastruktur og samferdselsanlegg skal videreutvikles, med fokus på myke trafikanter og kollektivtrafikk.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Generelle bestemmelser

- a. Det skal legges til rette for at allmennheten sikres fri ferdsel i strandsonen, også rundt bebyggelse.
- b. Uteområder som tilrettelegges for allmennheten, skal opparbeides med god tilgjengelighet for alle brukere.
- c. Renovasjonsløsning for virksomheter som genererer annen type avfall enn husholdningsavfall, skal etableres i samråd med valgt renovasjonsfirma. Renovasjonsløsningen skal ikke være skjemmende for omgivelsene, og avfall skal lagres på en måte som gjør at det ikke spres til omkringliggende områder.
- d. Solceller og solfangere til produksjon av energi og varme tillates montert på tak og fasader.
- e. Byggverk og innretninger skal plasseres og utformes i henhold til kravene i TEK17.
- f. Ved renovering eller etablering av ny bebyggelse i aktsomhetsområder for flom skal det sikres mot 200-års flom.

2.2 Bebyggelsens plassering og utforming

- a. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i plankartet, eller innenfor formålsgrenser dersom annet ikke er oppgitt.
- b. Mindre bygg for tekniske installasjoner som f.eks. nettstasjoner, pumpestasjoner eller liknende kan plasseres innenfor alle bygge-, samferdsels- og kaiområder i plan.

- c. Tillat grad av utnytting er angitt på plankart, og er vist som %-BYA (prosent bebygd areal). Nødvendig parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.
- d. Bebyggelsen skal ta opp terrengfallet, ved bruk av underetasjer der det ligger til rette for det, slik at skjemmende skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer unngås. I bratt terreng skal møneretningen følge kotene i terrenget.

2.3 Estetikk

- a. Bebyggelsen skal ha arkitektonisk god kvalitet på bygningsutforming, materialbruk og annen estetisk utforming, i samsvar med sin funksjon. Dette gjelder både tiltaket i seg selv og i forhold til bygde og naturgitte omgivelser.
- b. Bebyggelsen skal i hovedsak ha trekledning.
- c. Skjæringer og fyllinger skal i størst mulig grad overdekkes og revegeteres med stedlig vegetasjon.
- d. Avslutning av nytt areal mot sjø skal gis gode visuelle kvaliteter. Fyllingsfronter skal erosjonssikres slik at bølgepåvirkning ikke medfører erosjon og utvasking av finstoff i fyllingene.

2.4 Parkering

- a. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass for bil og 1 parkeringsplass for sykkel per boenhet innenfor felt SF og KBA.
- b. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass for bil og 1 parkeringsplass for sykkel per 100 m² næringsareal. Sykkelparkering skal lokaliseres nært hovedinnganger, og skal i størst mulig grad gi ly for nedbør og vind.
- c. Minimum 10% av parkeringsplassene i tilknytning til bygg for publikum skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til bygningens hovedadkomst.

2.5 Sikring mot naturpåkjenninger

- a. Byggverk som plasseres ved sjø skal dimensjoneres eller sikres mot havnivåstigning og stormflo.
Laveste tillate gulvnivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F1 er NN₂₀₀₀ kote +1.8
Laveste tillate gulvnivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 er NN₂₀₀₀ kote +2.7
Laveste tillate gulvnivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F3 er NN₂₀₀₀ kote +2.8

2.6 Miljøkvalitet, naturmangfold og verneverdier

- a. Støy fra virksomheter, bygninger, veganlegg og kaiområder skal holdes innenfor grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging.
- b. Før jordmasser/matjord kan flyttes ut av et byggeområde, skal det innhentes status over eventuelle forekomster av planteskadegjørere, og treffes nødvendige tiltak for å ikke spre planteskadegjørere.
- c. Dersom en under arbeid kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminner, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturminneforvaltningen for avklaring, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

2.7 Redegjørelse for tiltakets arkitektur, omgivelser og utnyttingsgrad

- a. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det for det respektive felt foreligge:
- Detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Planen skal vise plassering og høyde på nye bygninger, takform og møneretning. Planen skal videre vise tilkomst, avkjørsler, interne gangveier, parkeringsareal for bil og sykkel, beplantning og vegetasjon, dekker, lyssetting og areal for avfallshåndtering.
 - Snitt og fasader som viser bygningens plassering i forhold til terreng (eksisterende og planlagt), veier og nabobebyggelse.
 - Estetisk redegjørelse for bebyggelsen, også i forhold til omgivelsene, inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.

2.8 Anleggsfasen

- a. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i større bygge- og anleggsfaser skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Anleggsstøy skal normalt ikke overstige støygrensene i retningslinje T-1442/2021. Dersom grensene overskrides skal det vurderes avbøtende tiltak. Naboer som blir utsatt for vesentlig støy og/eller vibrasjoner skal varsles. Eventuelle støytiltak i anleggsfasen mot berørt bebyggelse skal være etablert.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-12)

Innenfor felt BF1-12 tillates det etablert boligbebyggelse i form av eneboliger med eller uten utleieenhet, og tomannsboliger. I tilknytning til boligene tillates det oppført garasje, uthus og lignende.

3.1.1.1 Tilgjengelig boenhet

- a. Alle nye boenheter innenfor felt BF7 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og skal prosjekteres slik at de tilfredsstiller kravene til tilgjengelighet i teknisk forskrift. Utearealene og adkomst til boenhetene skal opparbeides i henhold til kravene for gangadkomst til byggverk med universell utforming.
- b. Minst 50% av boenhetene innenfor felt BF11 og BF12 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og skal prosjekteres slik at de tilfredsstiller kravene til tilgjengelighet i teknisk forskrift.

3.1.1.2 Bebyggelsens høyde og takform

- a. Innenfor felt BF1 – BF10 skal bygninger utformes med saltak eller valmtak med takvinkel mellom 27° og 40°. Maks gesimshøyde er 5,5 meter og maks mønehøyde er 7,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Eksisterende bygninger med avvikende form og størrelse tillates gjenoppbygget med samme form og størrelse som de har i dag.

- b. Innenfor felt BF11 og BF12 skal bygninger utformes med saltak med takvinkel mellom 27° og 40°. Bygninger med flatt tak eller pulttak kan tillates, gitt at bygningens form og uttrykk for øvrig harmonerer med den øvrige bebyggelsen i området. Maks gesimshøyde er 5,5 meter og maks mønehøyde er 7,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Angitte høyder gjelder byggets hovedvolum. Kommunen kan fastsette andre gesimshøyder for bygninger med ark eller takopplett. Arker og takopplett må underordne seg hovedtaket, og utformes slik at takets hovedform ikke svekkes.

3.1.1.3 Parkering

- a. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser per boenhet på egen tomt. Den ene plassen kan være i garasje eller carport.

3.1.2 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1 og BK2)

Innenfor felt BK1 og BK2 tillates det etablert boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse, som firemannsboliger, rekke- eller kjedehus. I tilknytning til boligene tillates det oppført felles garasje- eller carportanlegg.

3.1.2.1 Tilgjengelig boenhet

- a. Minst 50% av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og skal prosjekteres slik at de tilfredsstiller kravene til tilgjengelighet i teknisk forskrift.

3.1.2.2 Bebyggelsens høyde og takform

- a. Bebyggelsen skal utformes med saltak med takvinkel mellom 20° og 30°, eller pulttak med takvinkel mellom 10° og 15°.
- b. Maks gesimshøyde er 6,0 meter og maks mønehøyde er 8,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For pulttak er maks gesimshøyde for øvre gesims 7,5 meter over planert terreng.

3.1.2.3 Parkering

- a. Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser per boenhet på egen tomt. Parkering kan løses i felles garasje- eller carportanlegg.

3.1.3 Sentrumsformål (felt SF)

Innenfor felt SF tillates det etablert forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, restaurant/bevertning og kontor. Første etasje skal inneholde publikumsrettet virksomhet med åpne og utadrettede fasader. Det tillates ikke drift av hotell/overnatting.

3.1.3.1 Bebyggelsens høyde

- a. Bebyggelsen kan føres opp med inntil 3 etasjer.
- b. Største tillate bygningshøyde er satt til NN₂₀₀₀ kote +13.5.
- c. Rekkverk for takterrasser tillates inntil 1,3 meter høyere enn angitt kotehøyde. Transparent/åpent rekkverk kan plasseres i fasadelivet. Tett rekkverk eller kantsikring skal trekkes tilbake tilsvarende høyden over gesims.

- d. Angitt kotehøyde gjelder byggets hovedvolum. Takoppbygg og tekniske installasjoner tillates inntil 3,5 meter høyere enn angitt kotehøyde på inntil 25% av underliggende etasjeplan, gitt at de trekkes minst 1 meter tilbake fra fasaden.

3.1.3.2 Parkering

- a. Det tillates etablert innvendig parkering i bebyggelsens første etasje. Parkeringsarealet kan maksimalt utgjøre 50% av bygningens grunnplan.

3.1.4 Barnehage (felt BH)

Innenfor felt BH tillates det bygget barnehage med tilhørende anlegg.

3.1.4.1 Bebyggelsens høyde og takform

- a. Barnehagebygg kan føres opp med inntil 2 etasjer.
- b. Barnehage skal utformes med saltak med takvinkel mellom 20° og 30°, eller pulttak med takvinkel mellom 10° og 15°.
- c. Maks gesimshøyde er 6,5 meter og maks mønehøyde er 10,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For pulttak er maks gesimshøyde for øvre gesims 8,5 meter over planert terreng.

3.1.4.2 Uteoppholdsareal

- a. Uteoppholdsarealet skal plasseres på den delen av tomten som er best egnet for formålet, med tanke på solforhold, terrengforhold, skjerming mot vind og nærhet til friområder.
- b. Det skal etableres uteoppholdsareal for aktivitet og lek med areal minimum 4,0 daa.
- c. Uteoppholdsarealet skal være universelt utformet.

3.1.4.3 Parkering

- a. Det skal opparbeides minimum 10 biloppstillingsplasser for personell i barnehagen og minimum 5 biloppstillingsplasser for barnehagens foresatte/besøkende. Det skal i tillegg settes av 5 parkeringsplasser i reserve, som også kan benyttes av besøkende til friluftsområdene i nærområdet.
- b. Det skal opparbeides minimum 20 parkeringsplasser for sykkel i tilknytning til barnehagen. Sykkelparkering skal lokaliseres nært hovedinngang, og skal i størst mulig grad gi ly for nedbør og vind.

3.1.5 Helse-/omsorgsinstitusjon (felt HOM1-3)

Innenfor felt HOM1 og HOM3 er det tillatt med utvidelse og oppføring av nye bygninger knyttet til offentlig helse- og omsorgsinstitusjon. Innenfor felt HOM2 tillates det etablert aldersboliger.

3.1.5.1 Bebyggelsens høyde og takform

- a. Bebyggelsen innenfor felt HOM1 og HOM2 kan føres opp med inntil 2 etasjer og underetasje/kjeller der det ligger til rette for det. Største tillatte bygningshøyde er satt til NN₂₀₀₀ kote +21.

- b. Bebyggelsen innenfor felt HOM3 kan føres opp med inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 6,0 meter og maks mønehøyde er 8,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.1.5.2 Universell utforming

- a. Bebyggelsen og uteområdene skal opparbeides med universell utforming.

3.1.5.3 Parkering

- a. Det skal opparbeides 0,5 parkeringsplasser for bil per boenhet (omsorgsbolig/aldersbolig).
- b. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass for bil og 1 parkeringsplass for sykkel per 100 m² helse- og omsorgsinstitusjon. Sykkelparkering skal lokaliseres nært hovedinnganger, og skal i størst mulig grad gi ly for nedbør og vind.

3.1.6 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (felt AT)

Innenfor felt AT tillates det annen offentlig eller privat tjenesteyting, som samfunnshus eller annet forsamlingslokale.

- a. Største tillatte bygningshøyde er satt til NN₂₀₀₀ kote +18.
- b. Bebyggelsen skal utformes med saltak med takvinkel mellom 27° og 40°.

3.1.7 Næringsbebyggelse (felt NÆ)

Innenfor felt NÆ tillates det etablert driftssentral for anleggsvirksomhet.

3.1.7.1 Bebyggelsens høyde og takform

- a. Næringsbygg kan føres opp med inntil 2 etasjer.
- b. Næringsbygg skal utformes med saltak med takvinkel mellom 20° og 30°, eventuelt flatt tak.
- c. Maks gesimshøyde er 7,0 meter og maks mønehøyde er 10,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For flatt tak er maks bygningshøyde 8,0 meter over planert terreng.

3.1.7.2 Skjerming av uteområder

- a. Det skal etableres skjerming i form av vegetasjonskledd jordvoll eller lignende rundt utendørs lagerområder. Skjermingen skal plasseres og utformes slik at den sperrer for innsyn fra tilgrensende bebyggelse, veier og fortau. Mot høyereliggende bebyggelse plantes trær som skjerming.

3.1.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA)

Innenfor felt KBA tillates det oppført bygninger med kombinasjonsformål bolig/næring. Første etasje skal inneholde publikumsrettet virksomhet med åpne og utadrettede fasader. Fortsatt drift av bilverksted og bensinstasjon er tillatt.

3.1.8.1 Bebyggelsens høyde

- a. Bebyggelsen kan føres opp med inntil 3 etasjer.
- b. Største tillatte bygningshøyde er satt til NN₂₀₀₀ kote +13.5.

- c. Rekkverk for takterrasser tillates inntil 1,3 meter høyere enn angitt kotehøyde. Transparent/åpent rekkverk kan plasseres i fasadelivet. Tett rekkverk eller kantsikring skal trekkes tilbake tilsvarende høyden over gesims.
- d. Angitt kotehøyde gjelder byggets hovedvolum. Takoppbygg og tekniske installasjoner tillates inntil 3,5 meter høyere enn angitt kotehøyde på inntil 25% av underliggende etasjeplan, gitt at de trekkes minst 1 meter tilbake fra fasaden.

3.1.8.2 Utendørs lagring

- a. Utendørs lagring av større maskiner, kjøretøy, båter, tekniske installasjoner og annet utstyr som av driftsmessige årsaker ikke naturlig kan oppbevares innendørs, tillates innenfor utearealer knyttet til virksomheten. Lagringen skal holdes ryddig og organisert, og skal ikke være til vesentlig visuell ulempe for omgivelsene.
- b. Langtidslagring av mindre varer, materiell, utstyr, emballasje, avfall eller lignende som uten vesentlig ulempe kan oppbevares innendørs, tillates ikke utendørs.
- c. Langtidslagring av utrangert utstyr, kjøretøy, containere eller avfall tillates ikke.

3.1.9 Forretning/kontor (felt F/K)

Innenfor felt F/K tillates det etablert kontor, dagligvarehandel og annen detaljhandel.

3.1.9.1 Bebyggelsens høyde og takform

- a. Næringsbygg kan føres opp med inntil 2 etasjer.
- b. Næringsbygg skal utformes med saltak med takvinkel mellom 20° og 30°, eventuelt flatt tak.
- c. Maks gesimshøyde er 7,0 meter og maks mønehøyde er 10,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For flatt tak er maks bygningshøyde 8,0 meter over planert terreng.
- d. Angitt kotehøyde gjelder byggets hovedvolum. Takoppbygg og tekniske installasjoner tillates inntil 3,5 meter høyere enn angitt kotehøyde på inntil 25% av underliggende etasjeplan, gitt at de trekkes minst 1 meter tilbake fra fasaden.

3.1.10 Industri/lager (felt I/L)

Innenfor felt I/L tillates det etablert industri- og lagervirksomhet. Det kan føres opp bygninger i tilknytning til virksomhetens drift, med verkstedareal, innendørs lager, og kontorer.

3.1.10.1 Bebyggelsens høyde og takform

- a. Næringsbygg kan føres opp med inntil 3 etasjer.
- b. Største tillate bygningshøyde er satt til NN₂₀₀₀ kote +24
- c. Største tillate gesims- og mønehøyde er 13 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Angitt kotehøyde gjelder byggets hovedvolum. Takoppbygg og tekniske installasjoner tillates inntil 3,5 meter høyere enn angitt kotehøyde på inntil 25% av underliggende etasjeplan, gitt at de trekkes minst 1 meter tilbake fra fasaden.

3.1.10.2 Skjerming av lagerområder

- a. Utendørs lagerområder skal fortrinnsvis legges på nordsiden av ny bebyggelse, som skjerming mot innsyn fra fylkesveg 669.
- b. Det skal etableres skjerming i form av vegetasjonskledd jordvoll eller lignende rundt utendørs lagerområder som er synlig fra fylkesveg 669, hvis lageraktiviteten ikke til enhver tid kan holdes ryddig.

3.1.11 Bolig/kontor (felt B/K)

Innenfor felt B/K tillates det boligbebyggelse i form av enebolig med eller uten utleieenhet, og tomannsbolig. I tilknytning til boligene tillates det oppført garasje, uthus og lignende. Arealet kan også benyttes til kontor.

3.1.11.1 Bebyggelsens høyde og takform

- a. Innenfor felt B/K skal nye bygninger utformes med saltak eller valmtak med takvinkel mellom 27° og 40°. Maks gesimshøyde er 5,5 meter og maks mønehøyde er 7,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Eksisterende bygninger med avvikende form og størrelse tillates gjenoppbygget med samme form og størrelse som de har i dag.
- b. Angitte høyder gjelder byggets hovedvolum. Kommunen kan fastsette andre gesimshøyder for bygninger med ark eller takopplett. Arker og takopplett må underordne seg hovedtaket, og utformes slik at takets hovedform ikke svekkes.

3.1.11.2 Parkering

- a. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser per boenhet på egen tomt. Den ene plassen kan være i garasje eller carport.

3.1.12 Fritids- og turistformål (felt FTU)

Innenfor felt FTU tillates det feriesenter og utleiehytter til kortidsutleie, samt mindre tiltak som fremmer friluftsliv, som grillplass, kano- og kajakkutleie, benker og gapahuk, etter søknad.

3.1.12.1 Bebyggelsens størrelse, høyde og takform

- a. Bygninger skal utformes med saltak med takvinkel mellom 20° og 40°
- b. Eksisterende feriesenter tillates utvidet i østlig retning med inntil 20 meter. Største tillatte bygningshøyde for feriesenteret er satt til NN₂₀₀₀ kote +12.5.
- c. Det tillates bygget maksimalt 10 utleiehytter med grunnflate inntil 75 m². Hyttene kan føres opp i 1 etasje, eventuelt med hems/loft. Hyttene skal plasseres mest mulig skånsomt i terrenget.

3.1.12.2 Parkering

- a. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass for bil per utleieleilighet/utleiehytte. For øvrig næringsareal gjelder fellesbestemmelser om parkering.
- b. Parkeringsdekning skal fortrinnsvis løses på felles parkeringsplass, lokalisert ved feriesenter.

3.1.13 Campingplass (felt C)

Innenfor felt C tillates det etablert oppstillingsplasser for campingvogner, bobiler og telt. Området skal ha grønt preg, og bevaring av trær og busker etterstrebes.

- a. Det kan anlegges internveier og parkering innenfor området for gjester/besøkende og for drift av området.

3.1.14 Energianlegg (felt EA1-3)

Innenfor felt EA1 tillates det etablert trafostasjon.

Innenfor felt EA2 og EA3 tillates det plassert nettstasjoner.

- a. Byggegrensen følger formålsgrensen.

3.1.15 Vann- og avløpsanlegg (felt VA)

Innenfor felt VA tillates det etablert offentlig vannmagasin og pumpestasjon.

- a. Maks byggehøyde for bygninger og vannmagasin er 5,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt anlegget.
- b. Det tillates etablert mindre bygninger i tilknytning til formålet.
- c. Nedgravd infrastruktur kan plasseres utenfor byggegrensen.

3.1.16 Øvrige kommunaltekniske anlegg (felt ØK)

Innenfor felt ØK tillates eksisterende miljøstasjon videreført og oppgradert. Området kan benyttes til renovasjonsanlegg, miljøstasjon, tømmepunkt for slambil og andre kommunaltekniske installasjoner med tilhørende bygninger, konstruksjoner og tekniske anlegg.

- d. Det tillates etablert mindre bygninger i tilknytning til formålet.
- e. Anleggene skal utformes og drives slik at de ikke medfører vesentlige ulemper for omkringliggende bebyggelse.
- f. Nedgravd infrastruktur kan plasseres utenfor byggegrensen.

3.1.17 Telekommunikasjonsanlegg (felt TK)

Innenfor felt TK tillates det etablert offentlig telekommunikasjonsanlegg.

- a. Det tillates etablert bygninger i tilknytning til anlegget.
- b. Byggegrensen følger formålsgrensen.

3.1.18 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt SMS1-3)

Innenfor felt SMS1-3 tillates det etablering av småbåtanlegg med tilhørende landanlegg.

- a. Innenfor felt SMS1 tillates det etablering av private og felles flytebryggeanlegg, utlegg for fortøyning av båt, og lignende.
- b. Innenfor felt SMS2 tillates det etablering av båtslipp.
- c. Innenfor felt SMS3 tillates det etablering av felles flytebryggeanlegg for feriesenter.

3.1.19 Uthus/Naust/badepus (felt UNB1-5)

Innenfor felt UNB1-5 tillates oppføring av naust, kaier, brygger og andre sjørettede innretninger. Områdene skal være offentlig tilgjengelig, med fri ferdsel foran, bak og mellom naust.

- a. Naust kan føres opp med inntil 1 etasje.

- b. Naustene utføres i tradisjonell byggestil, med saltak.
- c. Innenfor felt UNB1, UNB2, UNB3 og UNB5 kan naust føres opp med grunnflate inntil 40 m², og med mønehøyde inntil 4,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Naustene skal orienteres med gavlvegg mot sjø.
- d. Innenfor felt UNB4 tillates oppføring av fellesnaust og servicebygg for småbåthavn, med grunnflate inntil 60 m², og med mønehøyde inntil 5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- e. Naust som føres opp på landkar/peler kan føres opp med mønehøyde 1 meter høyere enn angitt i pkt. b) og c).

3.1.20 Lekeplass, (felt LEK1-4)

Innenfor felt LEK1-4 tillates det etablering av lekeplasser. Lekeplassene skal være felles for eksisterende og ny bebyggelse innenfor planområdet, og skal opparbeides for variert lek og opphold.

- a. LEK1, LEK2 og LEK4 skal opparbeides og utstyres som nærlekeplasser for de små barna, med nødvendig sikring, sittegrupper og beplantning. Innenfor hver lekeplass skal det tilrettelegges et relativt flatt areal på minst 150 m², med lekeapparater.
- b. LEK3 skal opparbeides som kvartalslekeplass med ball-løkke.
- c. Detaljutforming av utstyr og belegning bør følge standard for universell utforming. Møteplassene bør gi mulighet for samhandling og utformes slik at alle sikres mulighet til å delta i fellesskapet. De ulike sonene i uterommet bør gis en klar avgrensning, slik at det er enkelt å orientere seg.

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

3.2.1 Kjøreveg (felt KV1-16)

Felt KV1-16 er avsatt til opparbeidelse av offentlige og private kjøreveger.

- a. Veger skal opparbeides med den bredde og standard som er angitt på plankart.
- b. Alle offentlige kjøreveger skal ha fast dekke, og skal opparbeides i tråd med gjeldende vegnormer.
- c. Det er regulert følgende offentlige kjøreveger:
 - KV1 er fylkesveg 669.
 - KV2 er den kommunale vegen Straumaveien.
 - KV3 og KV4 er kommunale hovedveger som gir adkomst til pleie-, helse- og omsorgssenteret (HOM1-3), helikopterlandingsplass (LHE), barnehage (BH), industri/lagerområde (I/L) og nytt boligfelt (BF11 og BF12).
 - KV5 er kommunal veg som gir adkomst til naustområde UNB1, boligområdene BK1 og BK2.
 - KV5 tilrettelegger for etablering av bru for adkomst mellom Straumøya og Straumen. Seilingshøyde skal være minimum 6 m. Kjørebredde skal være minimum 4 m.
 - KV9, KV11 og KV16 er kommunale boligfeltveger.
 - KV14 og KV15 er kommunal veg/trafikkområde for omsorgsboliger innenfor felt HOM1, samt gnr. 19, bnr. 76 og 79.
- d. Det er regulert følgende felles private kjøreveger:
 - KV6 er felles for felt BK1 og BK2.
 - KV7 er felles for gnr. 20, bnr. 17, 18 og 20, samt felt VA.
 - KV8 er privat veg for gbnr. 20/6.
 - KV10 er felles for naustområdene UNB3 og UNB4.
 - KV12 er felles for gnr. 19, bnr. 34 og 37.
 - KV13 er felles for gnr. 19, bnr. 13, 22, 48, 50 og 82, samt felt BF8 og BF9.

- e. Det skal etableres veisperre/bom mellom KV9 og KV11 for å hindre gjennomkjøring.

3.2.2 Fortau (felt FO1-4)

Felt FO1-4 er regulert som offentlig fortau.

- a. FO1, FO2 og FO4 har regulert bredde 3,0 meter.
- b. FO3 har regulert bredde 2,0 meter.
- c. Fortau skal skilles fysisk fra tilstøtende kjørevei med kantstein.

3.2.3 Gang- og sykkelveg (felt GS1-5)

Felt GS1-5 er regulert som offentlig gang- og sykkelveg.

- a. GS1-3 har regulert bredde 3,5 meter.
- b. GS4-5 har regulert bredde 3,0 meter.

3.2.4 Torg (felt TO)

Felt TO er offentlig torg og skal benyttes til gangtrafikk, sykling, opphold, arrangementer og aktivitet. Torget skal opparbeides med hardt dekke, og det tillates møblering og beplantning.

- a. Torget skal være åpent og allment tilgjengelig.
- b. Torget er hovedsakelig bilfritt, men bilkjøring er tillatt i forbindelse med varelevering, renovasjon, tilkomst for nødetater, og båtslipp.
- c. Det skal tilrettelegges snusirkel for KV2 innenfor torgområdet.
- d. Det skal etableres mindre leke- og aktivitetselementer innenfor torgområdet. Leke- og aktivitetselementene skal integreres i torgutformingen og utformes som en naturlig del av oppholdsarealene.
- e. Området skal utformes med universell tilgjengelighet.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (felt AVG)

Innenfor formålet som vist i plankart avsettes det sideareal til offentlige kjøreveger.

- a. Innenfor feltet skal vegetasjon tas vare på og skjøttes på en god måte.
- b. Det tillates etablert nødvendige skjæringer, fyllinger, støttemurer og lignende innenfor formålet.

3.2.6 Landingsplass for helikopter o.a. (felt LHE)

Helikopterlandingsplass tillates utvidet innenfor formålet som vist på plankart.

- a. Helikopterlandingsplassen skal opparbeides etter krav i Forskrift om utforming av små helikopterplasser (BSL E 3-6) samt til i henhold til Justis- og beredskapsdepartementets informasjonsfolder (2021) om nye redningshelikoptres (AW101 SAR Queen) krav til landingsplasser.
- b. Det tillates sikkerhetstiltak og terrenginngrep for å redusere effekten av rotorvind, som vindavvisende vegetasjon, jordvoller, terrengformasjoner og lignende.
- c. Nødvendige tiltak i grunnen (masseutskiftning og lignende) for å oppfylle de til enhver tid gjeldende krav til bæredyktighet er tillatt.

3.2.7 Havn (felt H)

Felles kai- og fortøyningsanlegg tillates etablert innenfor formålet som vist på plankart.

- Området skal være tilgjengelig for ambulanserbåten, holdes ryddig og ikke benyttes til langtidslagring av utstyr/innretninger.
- Ytterligere bruk/leie av kaiplass tillates utenom reserverte områder.
- Det tillates oppføring av innretninger og/eller bygninger knyttet til drift av kaianlegget eller ambulanserbåten.

3.2.8 Molo (felt MO1 og MO2)

Molo tillates etablert innenfor formålene vist i plankart.

- Moloen skal utformes slik at den er tilgjengelig for ferdsel til fots.
- Utforming av moloen skal tilpasses landskapet og friluftsområdet.

3.2.9 Kollektivholdeplass (felt KH1-4)

Innenfor formålet som vist i plankart tillates kollektivholdeplasser for buss.

- Det tillates oppført leskur, sykkelparkering, opplysningstavler, belysning og installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som kollektivholdeplass.

3.2.10 Parkeringsplasser (felt PP1-3)

Innenfor formålet som vist i plankart tillates det etablert parkeringsplasser.

- Parkeringsplassene skal utformes med fast dekke, og merkes opp.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blågrønnstruktur (felt BG)

Innenfor formålet som vist i plankart avsettes det areal til blågrønnstruktur.

- Det tillates ikke bebyggelse innenfor formålet.
- Eksisterende bekk og vegetasjon skal søkes bevart.
- Bekkeløp skal så langt det lar seg gjøre holdes åpen.

3.3.2 Turveg (felt TV1-5)

Innenfor formålet som vist i plankart tillates det etablert turveier for gjennomgående gangforbindelse.

- TV1, TV3-5 skal opparbeides med 2 meter bredde.
- TV2 har 3,5 meter bredde.

3.3.3 Friområde (felt FRI1-4)

Innenfor områdene avsatt til friområder i plankartet kan det etter søknad tillates mindre tiltak for tilrettelegging for alminnelig friluftsliv og aktivitet, som eks. oppsetting/etablering av gapahuk, toalett, turstier, benker, anordning av fiskeplass, ballplass, minigolf og lignende.

- Innenfor FRI1 tillates opparbeidelse og forbedring av eksisterende utsiktspunkt med gjerde, benk, fast dekke og trapp. Området skal tilrettelegges med mindre leke- og aktivitetselementer for barn.
- Det skal i og ved friområdene ikke igangsettes arbeid og tiltak som kan innebære konflikt i forhold til områdenes betydning som friluftsliv- og aktivitetsområde.

3.3.4 Vegetasjonsskjerm (felt VS1-3)

Innenfor formålene tillates det etablert skjermende vegetasjon for å redusere effekten av rotorvind fra helikopterlandingsplassen.

- a. Innenfor områdene skal eksisterende vegetasjon så langt som mulig bevares.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruksformål (felt L1-3)

Innenfor formålene tillates det tiltak i forbindelse med landbruksdrift.

- a. Bygninger utformes med saltak eller valmtak med takvinkel mellom 27° og 40°.
- b. Maks gesimshøyde er 6 meter og maks mønehøyde er 9 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Parkering på egen tomt.

3.4.2 Friluftsformål (felt FL1-10)

Formålene skal være tilgjengelige for allmennheten og bevares som naturområder med stedefegen vegetasjon.

- a. Det tillates tynningshogst og nødvendig landskapspleie.
- b. Det tillates enkel tilrettelegging for fremføring av stier.
- c. Det kan etableres enkle trapper/klopper der terrenget krever det.
- d. Det kan innenfor FL1 og FL2 etter søknad tillates mindre tiltak som fremmer friluftsliv, som grillplass, kano- og kajakkutleie, benker, og gapahuk. Slik tilrettelegging skal ikke hindre allmenn ferdsel i områdene.

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

3.5.1 Havneområde i sjø (felt HOS)

Innenfor feltet skal det være fri tilkomst til havn uten hindringer.

- a. Det kan anlegges nødvendige tiltak for drift av havn.

3.5.2 Småbåthavn (felt SH)

- a. Innenfor felt SH tillates det flytebrygger med tilhørende installasjoner.

3.5.3 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (felt VK1 og VK2)

Innenfor feltet tillates det båttrafikk, og sjøområdet skal være åpent for fri ferdsel med båt.

- a. Kanalen mellom Øygarden og havneområdet på Straumen kan mudres for å utbedre forholdene for vannkvalitet inne i Øygarden og bedre seilingsforhold inn gjennom kanalen. Før det gjøres inngrep i sjøbunnen skal Vitenskapsmuseet kontaktes.

3.5.4 Badeområde (felt VBAD)

Innenfor feltet avsettes det badeområde for allmennheten.

- a. Det tillates tiltak som tilrettelegger for personer med nedsatt funksjonsevne.
- b. Det tillates enkel rydding av strandsonen for å forbedre/vedlikeholde badeforholdene.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (sone H130)

- a. I sikringssone H130 tillates det ikke oppført bebyggelse eller sårbar infrastruktur.

4.1.2 Frisikt (sone H140)

- a. Innenfor hensynssone H140 (frisiktsone) tillates det ikke oppført ny bebyggelse eller etablert sikthindrende installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilgrensende veiens nivå. Skilt- og lysmaster og rekkverk tillates plassert innenfor hensynssonen, gitt at disse ikke er sikthindrende.

4.1.3 Rød sone iht. T-1442 (sone H210)

- a. Det tillates ikke oppført støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone.

4.1.4 Gul sone iht. T-1442 (sone H228)

- a. For nye boenheter som får støynivå over 55 dB utendørs skal lokal skjerming og/eller fasadetiltak avklares i forbindelse med oppføring av ny bebyggelse.
- b. Nye boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 50% av antall rom med støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side.
- c. Boenheter skal ha tilgang til privat uteareal med støynivå 55 dB eller lavere.

4.1.5 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (sone H370)

- a. Innenfor hensynssoner H370 tillates det ikke oppført ny bebyggelse eller kontraksjoner innenfor hensynssonen som er til hinder for drift og vedlikehold av anleggene og installasjonene.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

4.2.1 Infrastruktursone (sone H410)

- a. Innenfor infrastruktursone H410 er det etablert nedgravd vann- og avløpsledning og slamavskiller. Byggetiltak tillates ikke iverksatt uten godkjennelse fra Smøla kommune v/tekniske tjenester.

4.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.3.1 Bevaring kulturmiljø (sone H570_1-H570_3)

- a. Innenfor sonene H570_1, H570_2 og H570_3 med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø, må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innenfor hensynssonene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminneforvaltningen.

4.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

4.4.1 Båndlegging etter lov om Kulturminner (sone H730_1, H730_2 og H730_3)

- a. Innenfor sonene H730_1, H730_2 og H730_3 tillates det ikke å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes kulturminneforvaltningen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

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

- a. Bestemmelsesområder #1 og #2 skal sikre allmenn tilgjengelighet og ferdsel langs sjøkanten.
- b. Ved utbygging av FTU skal det foreligge en situasjonsplan som viser utforming av tursti innenfor #1 langs vannkanten og mot FL2. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse eller tiltak som hindrer ferdsel innenfor #1.
- c. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det være fri ferdsel langs sjøkanten. Ved utbygging skal det sikres gangforbindelse fra veien KV11, rundt ny bebyggelse mot sjøkanten, og til felt TO.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse

- a. Før igangsettingstillatelse gis for utfylling i sjø innenfor formålsområdene UNB3, UNB4, SF, SH og HOS, skal det gjennomføres miljøgeologiske undersøkelser av sjøbunnen. Ved påvist grunnforurensning skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal være godkjent av rette forurensningsmyndighet.
- b. Før igangsettingstillatelse gis for nye terrenginngrep innenfor formålsområdene KBA og KV10, skal det gjennomføres miljøgeologiske undersøkelser av grunnen. Ved påvist grunnforurensning skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal være godkjent av rette forurensningsmyndighet.
- c. Før igangsettelsestillatelse gis for tiltak som mudring, dumping og utfylling, skal det foreligge en særlig tillatelse til anleggsaktivitet etter forurensningsforskriften § 22-6.
- d. Før igangsettingstillatelse gis for tiltak i sjø som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i farvannsområdet, skal det være gitt tillatelse til tiltak etter havne- og farvannsloven.
- e. Tilrettelegging av torgområdet TO og friområde FRI1 med mindre leke- og aktivitetselementer skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for større byggetiltak innenfor torgområdet TO.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

6.2.1 Infrastruktur

- a. Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal nødvendig teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet. Dette omfatter veg, avkjørsler, frisiktsoner, gang- og sykkelveger, fortau, vegbelysning, parkeringsarealer samt vann- og avløpsanlegg, i den utstrekning tiltakene er nødvendige for den aktuelle utbyggingen.

6.2.2 Lekeplass og uteoppholdsarealer

- a. Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boenheter innenfor planområdet. Følgende lekeplasser skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter innenfor følgende delfelt:
 - LEK1 ferdigstilles før nye boenheter innenfor felt BF1-BF3, SF og KBA.
 - LEK2 ferdigstilles før nye boenheter innenfor felt BF4-BF7 og BK1-BK2.
 - LEK2 ferdigstilles før nye boenheter innenfor felt BF8-BF12.
- b. Tilrettelegging av torgområdet TO og friområde FRI1 med mindre leke- og aktivitetselementer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boenheter innenfor felt KBA og SF.

6.2.3 Vann og avløp

- a. Bebyggelsen skal være tilknyttet godkjent vann- og avløpsnett før bebyggelsen tas i bruk.

6.2.4 Renovasjon

- a. Før brukstillatelse gis, må renovasjonsanlegg være ferdig opparbeidet.