

Planbestemmelser

Detaljregulering for Steinsøyneset

Planid: XXXXXX

Bestemmelser: 24.08.2020

Revidert: 27.10.2021

11.01.2022

Tiltakshaver:

Stensønes Eiendom AS

Ansvarlig Planlegger:

Ikon Arkitekt & Ingeniør

v/Halvard V. Straume

E-post: halvard@ikon.as

Smøla kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Steinsøyneset

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID <XXXXXXXX>

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å ivareta den historiske bebyggelsesstrukturen, samt legge til rette for reiseliv.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetikk

Nye byggetiltak skal utformes med tanke på gode visuelle kvaliteter ved samspill mellom volum, høyde og synlige materialer. Byggetiltak skal tilpasses stedlig terreng og vegetasjon.

2.2 Vegetasjon og landskap

Vegetasjonen og det naturlige terrenget skal søkes bevart. Utforming av nye tiltak skal skje på en skånsom måte med tanke på landskapet. Innenfor området som tidligere er benyttet til innmarksbeite skal tiltak skje på en slik måte at beite kan fortsette.

2.3 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Stier kan etableres utenfor byggegrensen.

2.4 Kulturminner

En skal utvise varsomhet ved opparbeiding av området. Dersom en under arbeidet kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminner, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelingen i fylkeskommunen for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fritidsbebyggelse - frittliggende (felt BFF1)

- a) Innenfor delfelt BFF1 tillates det frittliggende fritidsbebyggelse. Nye tiltak skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen innenfor delfeltene. Det tillates en fritidsbolig innenfor delfeltet.
- b) Maks tillatt gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks tillatt mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Maks tillatt utnyttelsesgrad er %BYA=25%.

Fritids- og turistformål (felt BFT1-4)

- d) Innenfor delfelt BFT1 tillates det å etablere inntil 9 frittliggende utleiehytter. Hytter innenfor BFT1 skal plasseres på en mest mulig skånsom måte i terrenget, f.eks. ved at byggene plasseres på søyler slik at terrenget under hyttene framstår som naturlig. Eventuell parkering skal ikke medregnes i BRA.
- e) Gangforbindelser innenfor delfelt BFT1-3 skal etableres mest mulig skånsomt i terrenget. Gangforbindelsene skal være universelt utformet.
- f) Hytter innenfor BFT1 skal ikke være større enn BRA 50 m². Maks gesimshøyde er 5 meter og maks mønehøyde er 6 meter over gjennomsnittlig terreng.
- g) Innenfor BFT2 tillates det å etablere et bygg med utleiebolig, serviceanlegg og lagerrom. Bygget skal ikke være større enn BRA 120 m². Maks gesimshøyde er 6 meter og maks mønehøyde er 7 meter over gjennomsnittlig terreng. Eventuell parkering skal ikke medregnes i BRA.
- h) Innenfor BFT3 tillates det å etablere en utleiehytte. Maks BRA 120 m². Maks gesimshøyde er 5 meter og maks mønehøyde er 6 meter over gjennomsnittlig terreng. Eventuell parkering skal ikke medregnes i BRA.
- i) Innenfor BFT4 tillates det etablert en rorbu. Rorbua skal ikke ha større BRA enn 50 m². Maks gesimshøyde er 5 meter og maks mønehøyde er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Uthus/naust/badehus (felt BUN1-4)

- j) Innenfor delfelt BUN1 tillates det etablert naust/uthus. Innenfor delfelt BUN2 tillates det etablert badstue. Innenfor BUN3 tillates det etablert rorbu med oppholdsrom i andre etasje. Bygninger innenfor BUN1 og 3 skal ikke være større enn BRA 50 m². Maks gesimshøyde er 5 meter og maks mønehøyde er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Badstue innenfor BUN3 skal ikke være større enn 20 m² og maks gesimshøyde er 3,5 meter og maks mønehøyde er 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng.
- k) Innenfor delfelt BUN4 tillates det oppført uthus/redskapshus. Bygninger innenfor delfelt BUN4 skal ikke være større enn BRA 50 m². Maks gesimshøyde er 5 meter og maks mønehøyde er 6 meter over gjennomsnittlig terreng.

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (felt BAA1-3)

- l) Innenfor delfelt BAA1-2 tillates det etablert lokaler for gårdsutsalg, bevertning og forsamlingslokaler for gjennomføring av konferanser, selskap eller liknende.
- m) Maks gesimshøyde er 8 meter og maks mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig terreng. Maks tillatt %BYA=25%.
- n) Innenfor delfelt BAA3 tillates det å etablere en frittliggende fritidsbolig/ utleiebolig. Nye tiltak skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen innenfor delfeltene. Maks tillatt gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks tillatt mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks %BYA=25%.

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

Veg (felt SV1-2)

- a) Delfelt SV1-2 er kjørbare tilkomstveger til planområdet. SV1-2 kan opparbeides med 3 meters bredde.

Kjøreveg (felt SKV)

- b) Areal avsatt som o_SKV i plankartet er eksisterende fylkesveg. Vegen er avsatt med 6 meters bredde.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o_SVT1-4)

- c) Areal avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg er grøfteareal.

Parkering (felt SPA1-2)

- d) Delfelt SPA1 er parkeringsplass for besøkende og gjester til området. Det tillates å etablere en løsning for renovasjon innenfor SPA1. Plassering av dunker eller liknende til renovasjon skal ikke være i konflikt med sikkerheten langs fylkesvegen.

Landbruksavkjørsel

- e) Landbruksavkjørselen øst for fylkesvegen er merket med pil i plankartet. Avkjørselen skal være utformet i samsvar med gjeldende tekniske krav, jf. Statens vegvesen sine håndbøker.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNA1-4)

- a) Innenfor LNA1-4 kan arealet brukes til landbruk, natur- og friluftsliv. Hovedbruken er natur- og beiteområde. Den naturlige vegetasjonen skal søkes bevart. Eventuelle inngrep skal skje på en skånsom måte med tanke på vegetasjon og terrengformer. Innenfor LNA2 og LNA4 tillates ikke tiltak som kan føre til avrenning til VFR2-3.
- b) Innenfor LNA3 tillates det å gjenreise en potetkjeller på ruinene til en gammel potetkjeller som ligger langs veien SV1.
- c) Innenfor LNA1 kan det etableres gangforbindelser tilknyttet hyttene. Formålet med gangforbindelsen skal være å lede brukerne langs tilrettelagt sti/trase for å unngå unødig slitasje på det myrlendte terrenget. Forbindelsene skal etableres på en skånsom måte, f.eks. ved bruk av klopper, steinheller, påler eller liknende (stien er vist som

illustrasjon i plankartet). Stien skal ikke være bredere enn 1,2 meter og det tillates ikke grøfting eller drenering i forbindelse med etablering av stien.

- d) Innenfor LNA4 kan det etableres et utsiktspunkt. Et slikt tiltak skal etableres på restene av et eksisterende betongfundament.

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

Friluftsområde (felt VFR1-3)

- a) Hovedbruken av områdene VFR1-3 er friluftsliv.
- b) Innenfor område VFR1 tillates det etablert enkle flytebrygger tilknyttet BUN1-3. Flytebrygger skal ikke være i konflikt med ferdsel i sjø. Småbåtanlegg med mange moringsblokker eller liknende tillates ikke.
- c) I tilknytning til område VFR2-3 tillates det å legge til rette for fortøyning av små robåter. Fortøyningen skal ikke endre de naturgitte kvalitetene og bør være i form av påler eller liknende. Trykkimpregnerte trevirke bør unngås.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140 og H320)

Sikringszone frisikt – H140

- a) Innenfor sikringszone H140 skal det være frisikt minimum 0,5 meter over tilgrensende vegers nivå.

Faresone flom – H320

- b) Innenfor faresone H320 tillates det etablert bygg i sikkerhetsklasse F1 og F2 (f.eks. naust, badehus og rorbu). Bygninger i sikkerhetsklasse F1 skal dimensjoneres eller plasseres slik at de tåler stormflo med bølgepåvirkning opp til kote + 3,2 m over NN2000. Bygninger i sikkerhetsklasse F2 skal plasseres eller dimensjoneres for å tåle stormflo med bølgepåvirkning opp til kote +3,5 over NN2000. Innvendige gulv skal ikke være lavere enn kote +3,3 for bygg i sikkerhetsklasse F2.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse (felt BFT1-2)

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en rammeplan for VA-anlegg. Rammeplanen skal være godkjent av Smøla kommune.
- b) Avkjørsel på østsiden av fylkesvegen vist med symbol i plankartet skal være stengt med kjetting, bom eller liknende før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor BFT1-2. Dette for å hindre allmennheten å benytte avkjørselen. Sperren skal plasseres minimum 3 meter unna fylkesvegen sin kjørebanelinje. Avkjørselen skal fremdeles kunne benyttes til landbruksformål.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BFT1-2)

Før bebyggelsen innenfor BFT1-2 kan tas i bruk skal det være etablert et VA-anlegg i samsvar med rammeplan godkjent av kommunen.