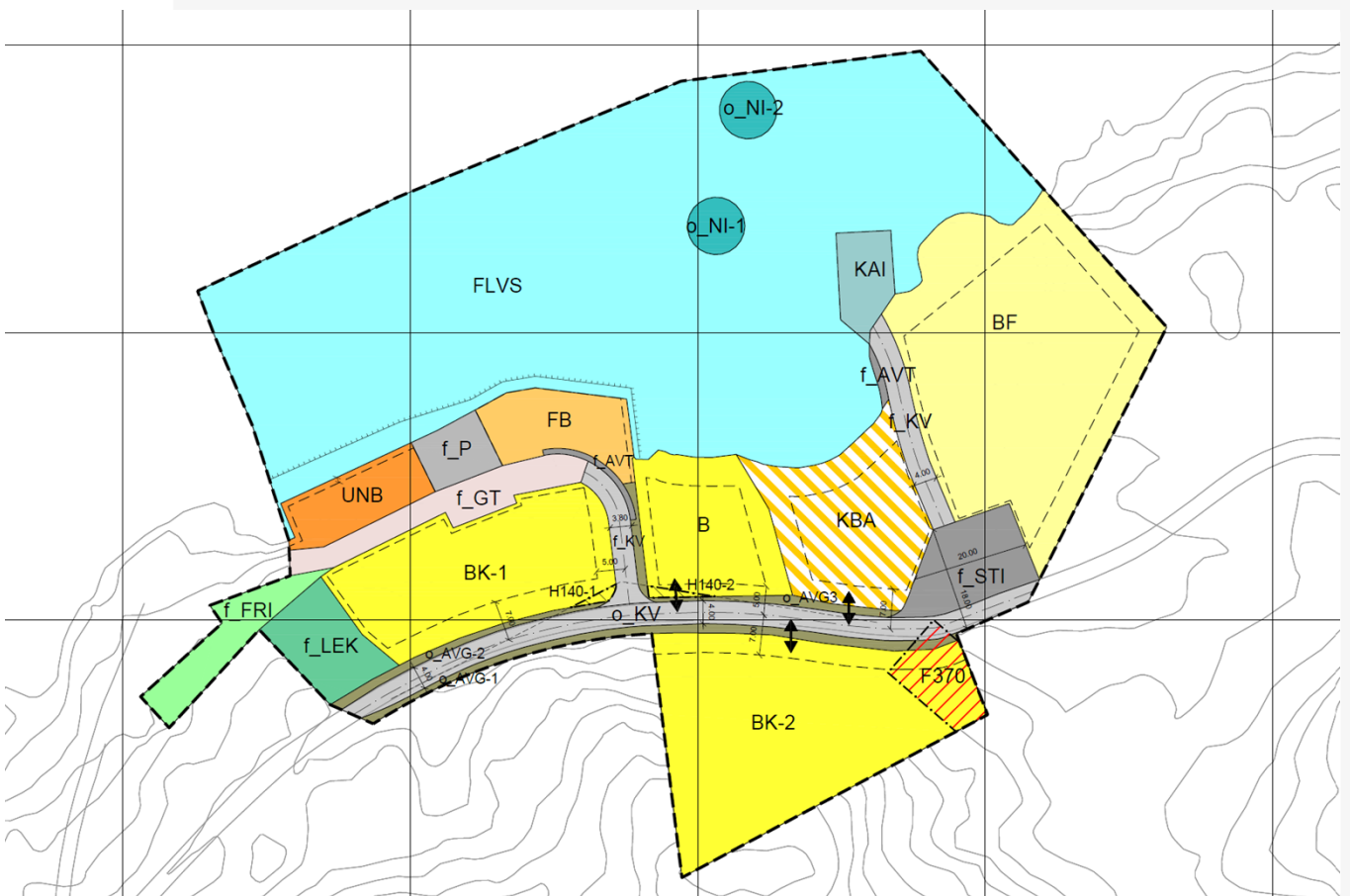


PLAN ID.: 1573 2021 0003
GNR.: 46 BNR.: 163, 148, 59, 4 og 5

Detaljregulering Boliger på Båtneset



TILTAKSHAVER/KLIENT: Park Stranda 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 Ingar G Iversen

Tabell 2: Bestiller og utførende

Tiltakshaver:	Planlegger:
Park Stranda AS v/ Anders Talleraas E-post: anders@tallikon.no	Ikon Arkitekt & Ingeniør AS v/Anne Marie E. Valderaune v/Ingar Gudmund Iversen E-post: ingar@ikon.as

Smøla kommune, 1573

Vedtatt dat
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: <Saksnummer>

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

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

- 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.

- Laveste tillatte gulvnivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F1 iht. teknisk forskrift er NN_{2000} 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.
- Laveste tillatte gulvnivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 (rorbu og boliger) iht. teknisk forskrift er NN_{2000} er kote +3,00.
- Avkjørsel fra o_KV til f_KV_1 skal sikres med en frisiktsone med følgende frisiktlinjer:
 - $L_1 = 45$ m
 - $L_2 = 4$ m
- Under bygge- og anleggsperioder skal det gjennomføres tilpassede trafiksikkerhets- og trafikkreguleringsmessige tiltak mht. myke trafikanter og kjøretrafikk langs Båtnesveien.
- Laveste tillatte gulvnivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F1 iht. teknisk forskrift er NN_{2000} kote +2,70. Naust, båthus o.l. som oppføres i konstruksjoner

2.4 Teknisk infrastruktur

- 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.
- 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. kml § 8 annet ledd.

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 og LEK.)

- 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 lek, 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) 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 NN₂₀₀₀.
- 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 NN₂₀₀₀:
 - 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 tillatt 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 NN₂₀₀₀. Maks mønehøyde er kote +14,5 NN₂₀₀₀.
- d) Maks tillatt 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 rorbu-bebyggelse for fritidsformål.
- b) Rorbubebyggelsen tillates etableres i inntil 2 etasjer. Det åpnes for en variasjon mellom pulttak- og saltaksløsning for rorbuene.
- c) Maks tillatt mønehøyde og øvre gesims er kote +12,0 NN₂₀₀₀. Maks gesims saltak og nedre gesims pulttak er kote +9,0 NN₂₀₀₀.
- d) Ferdig gulv skal ligge på minimum kote +3,0 NN₂₀₀₀.
- e) Maks tillatt utnyttelsesgrad innenfor delområde FB er %BYA = 65%.
- f) Rorbuer tillates etablert med en maks grunnflate på 50 m², og skal plasseres slik at det vil være mulig å ferdes mellom bebyggelsen, og mellom bebyggelse og felles adkomstvei.
- g) Bebyggelsen innenfor arealformål FB tillates plassert inntil formålsgrenser mot sjø.
- h) Det tillates små kaier foran bygningene som stikker inntil 2,5 meter utenfor rorbuene.
- i) Det tillates fylling i sjø og bygning satt på peler innenfor areal ut til fyllingsfot. Fylling skal avsluttes med murt eller plastret naturstein.
- j) Kortvegg/gavlvegg skal vende mot sjø, jfr. den tradisjonelle naust-/bryggebebyggelsen.
- k) Brann tekniske tiltak mellom rorbubebyggelsen skal sikres i byggesøknaden.
- l) 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 (BUN) og rorbu (FB).

3.1.6 Naustbebyggelse (felt UNB)

- a) Innenfor delområde UNB tillates det etablert naustbebyggelse.
- 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 45m². Samlet areal av vinduer skal ikke overstige 5% av BRA.
- g) Ferdig gulv kan ligge på min. kote +2,3 NN₂₀₀₀ 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 (BUN) 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. Boligformål skal plasseres i bebyggelsen andre etasje, og det tillates oppført inntil 3 boenheter.
- b) Bebyggelsen tillates etablert i inntil 2 etasjer. Takform skal være saltak. Maks tillat mønehøyde er kote +14,0 og gesimshøyde er kote +10,0 NN₂₀₀₀.
- c) Ferdig gulv skal ligge på minimum kote 3,0 meter over NN₂₀₀₀.
- d) Maks tillat utnyttingsgrad 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.

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 en ekstra møteplass langs KV 1080. Møteplassen 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- 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 ror-buer. 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 frisikt 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 (BUN) og rorbuer (BF).

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_NI2 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 (f_FRI)

- a) Areal avsatt som f_FRI i plankart skal benyttes som friområde. Tiltak som vil fremme bruken av området til friluftsmål og opphold 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 F370)

- a) Innenfor faresone for høyspenningsanlegg tillates det ikke oppført bygninger til beboelse. Det skal avklares med netteier om høyspenningslinje kan legges i kabel.
- b) Oppføring av konstruksjoner innenfor faresone F370, 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 veiens nivå.
- b) Øvrige avkjørsler som etableres langs o_KV-1 skal sikres med en frisiktzone 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 én ekstra møteplass langs adkomstvei KV 1080 skal være etablert. 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.

6 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.