

REGULERINGSBESTEMMELSER HASSELØY BOLIGFELT SØR

Plan ID: 20190002

Revidert: 05.08.2019

Vedtatt: 27.08.2019 (KST 12/19)

§ 1 VIRKEOMRÅDE OG REGULERINGSFORMÅL

Disse bestemmelser gjelder for reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør 1554 20190002.
Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart datert 05.08.2019.

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 inndelt i følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Avløpsanlegg
- Uthus/naust/badehus (N1, N2)
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annen veggrunn- tekniske anlegg
- Parkering
- Avløpsanlegg

Grønnstruktur

- Friområde
- Turdrag

Landbruks-, natur- og friluftformål

- Friluftformål
- Jordbruk

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Hensynssoner etter pbl § 12-6:

- Faresone – Høyspenningsanlegg (H370_1)
- Sikringsone – Frisikt (H140_1 - H140_14)
- Bevaringssone – steinutgarder (H570_1 - H570_3)

Bestemmelsessoner:

- Bestemmelsessone for avløpstrase

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Kulturminner.

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelingen i Møre og Romsdal Fylkeskommune for avklaring, jf. kulturminnelovens §8 andre ledd.

§ 2.2 Kommunaltekniske anlegg.

Kabler skal legges i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med trase for vann-, overvann -og spillvannsledninger. Traseer for felles anlegg må plasseres fortrinnsvis innenfor formålsområde veggrunn eller andre fellesområder.

§ 2.3 Byggesøknad.

I tilknytning til byggemeldinger skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygningene, adkomst med stigning, areal for parkering og annen terreng behandling med høydeangivelse (kote). I tillegg til situasjonsplanen skal det utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningenes tilpasning og høyde i forhold til terreng (kote), veier og nabobebyggelse. Opprinnelige terrenmlinjer og omsøkt planert terreng skal inntegnes på profil/fasadetegninger.

§ 2.4 Drikkevann og sløkkevann.

Det skal sikres tilstrekkelig drikkevanns- og sløkkevanns kapasitet i planområdet.

§ 2.5 Estetikk og terrengtilpasning.

Bebyggelsen i planområdet skal generelt gis et formspråk og arkitektur som gir en helhetlig og harmonisk utforming. Tekkematerialer på tak, skal være i matte og ikke-reflekterende materialer eks. panner, takstein eller papp i farge grå eller rød.

Veier skal anlegges med minst mulig inngrep i terrenget, og veiskjæringer og fyllinger skal jordkles eller utføres/avsluttes på en estetisk god måte.

§ 2.6 Byggegrenser.

Ved lokalisering av bebyggelse skal det tas hensyn til byggegrenser mot interne veier, fylkesvei, sjø og naboeiendommer.

Byggegrense mot sjø i områder avsatt for arealformål boligbebyggelse, avløpsanlegg, naust, kjørevei, parkering, annen veggrunn – tekniske anlegg følger områdegrense.

Byggegrense mot intern vei i feltet vises på plankart. For byggegrense mot naboeiendom gjelder bestemmelser i plan- og bygningsloven §29-4.

§ 3 BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL

§ 3.1 Boligbebyggelse.

Tomtegrenser og byggegrenser vises på plankart.

Innenfor området tillates etablering av eneboliger med tilhørende garasjer.

Fyllingskanter høyere enn 1,0m over naturlig terreng tillates ikke.

Takvinkel skal være mellom 22° og 35°. Pulttak kan ha takvinkel mellom 5° og 15°.

Maksimum tillatte høyder for bolighus og tillatt prosent bebyggt areal på boligtomtene %-BYA:

Tomt nr.	Areal, m ²	Kote ferdig gulv	Kote topp gesims	Kote topp møne	Maks gesimshøyde, m	Maks mønehøyde, m	%-BYA
1	1487		25,0	27,5	5,0	7,5	35
2	1755		23,5	26,0	5,0	7,5	30
3	1784		22,0	24,5	5,0	7,5	30
4	1516		22,0	24,5	5,0	7,5	30
5	1490		24,0	26,5	5,0	7,5	35
6	1635		23,0	25,5	6,0	8,5	30
7	1093		20,0	22,5	6,0	8,5	35
8	1664	14,5	17,5	20,0	3,5	6,0	35
9	1409	14,5	17,5	20,0	3,5	6,0	35
10	1670	16,5	19,5	22,0	3,5	6,0	35
11	1757	16,5	19,5	22,0	3,5	6,0	30
12	1673		21,5	24,0	5,0	7,5	30

Høyder måles til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.

Gesimshøyde måles til gesimshøyden på hovedfasaden.

Ved takform av pulttak regnes høyeste gesimspunkt som topp møne.

Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet på egen tomt. Det må være snumuligheter på egen tomt.

Garasjer og uthus skal ha samme takvinkel og form som hovedhuset. Materialvalg og farge skal tilpasses boligen.

Frittstående garasje kan oppføres i inntil 1 etasje.

Frittstående garasjer kan ha inntil 65m² BYA og gesimshøyde maksimalt 3,5m over garasjegulv.

Mønehøyde bestemmes ut fra dette, men skal ikke overstige 5,0m over garasjegulv.

§ 3.2 Avløpsanlegg.

Området avsettes til felles slamavskiller. På området kan oppføres bygning for avløpsinstallasjoner og drift av avløpsanlegg.

§ 3.3 Område for naust (N1, N2).

Naustbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som vises på plankart.

Naust kan ha maksimalt bruksareal (BRA) på 40 m² og mønehøyden på maksimalt 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30 – 40 grader. Naust skal være i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, altan, karnapp eller liknende fasadeelement som ikke er i samsvar med naustet sin funksjon. Samlet areal av vinduer skal ikke overstige 5 % av bruksareal (BRA).

Det er forbudt mot å innrede rom/loft i naust til varig opphold. Bebyggelse og anlegg i naustområdet skal dimensjoneres og utføres for å tåle stormflo/ springflo og bølgepåvirkning.

§ 3.4 Fellesområde og lekeplass.

Lekeplass må opparbeides med minst en sandkasse, disse, sittebenk, vippedyr eller lignende lekeapparat. Det kan tillates etablert ballslette, ballbinge eller lignende anlegg for ballspill/ annet idrett, grillplass, lekestue.

§ 3.5 Kjøreveg.

Regulert bredde til de ulike veistrekninger fremgår av reguleringsplankartet.

Kjøreveien skal være asfaltert.

Det skal anlegges avkjørsel til hver tomt.

Snuplassen på veien til tomter nr. 5 og 6 skal utformes ihht. Statens Vegvesens håndbok N100.

§ 3.6 Parkering.

Området kan benyttes til parkering for naustområdet.

§ 3.7 Friluftsmål.

Innenfor området kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for bruk av området som friluftsområde. Mindre innretninger/anlegg som fremmer området bruk til fritidsformål kan tillates etter godkjenning av kommunen.

§ 3.8 Småbåtanlegg i sjø.

I området for småbåtanlegg tillates anlagt flytebrygger og molo.

§ 3.9 Turveg.

Området er avsatt til etablering av turveg. Anleggelse av turveg skal skje på skånsomt vis for å best mulig å bevare terrenget.

§ 4 BESTEMMELSER FOR HENSYNSSONER

§ 4.1 Faresone - Høyspenningsanlegg H370.

Hensynssone H370 gjelder sikkerhetssone under og rundt høgspenninglinje. Bebyggelse for varig opphold skal ikke etableres innenfor denne sonen i de områdene høyspenningsanlegget ledes i luftspenn.

§ 4.2 Sikringssone - Frisikt H140.

Frisiktsoner H140_1 - H140_14 skal utformes ihht. Statens Vegvesens håndbok N100.

§ 4.3 Bevaringssone – steinutgarder H570.

Innenfor bevaringssonen tillates ikke utført anleggsarbeider som kan skade bevaringsobjektet.

§ 5 BESTEMMELSESSONER

§ 5.1 Bestemmelsessone for avløpstrase (#1).

Avløpsledning fra feles slamavskiller til sjøen skal etableres innenfor bestemmelsessone #1.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Opparbeidelse av avkjørsel fra fylkesveg.

Eksisterende adkomstvei kan benyttes ved oppstart av feltet.

Ny adkomstvei skal være ferdigstilt før 2. boenhet i feltet gis brukstillatelse.

§ 6.2 Bussholdeplass og snuplass for buss.

Bussholdeplass og snuplass for buss skal etableres samtidig med annen infrastruktur i feltet.

§ 6.3 Vei, vann og avløpsanlegg.

Vann- og avløpsplan, og utslippstillatelse for kloakkvann, skal foreligge før tillatelse til igangsetting av bygge- og anleggsarbeid kan gis.

Veg, vann- og avløpsanlegg fram til tomt skal være ferdigstilt før brukstillatelse for bolig kan gis.

§ 6.4 Opparbeidelse av felles lekeplass.

Felles lekeplass skal etableres før det kan gis brukstillatelse for 5. boenhet i feltet.

§ 6.5 Tiltak på fylkesvei.

Før tiltak som berører fylkesvegnettet kan igangsettes skal det utarbeides en gjennomføringsavtale mellom utbygger og Statens Vegvesen.

§ 6.6 Drikkevann

Før det kan gis ferdigattest for den første bolig på tomter nr. 2-12, skal det dokumenteres at drikkevannsforsyning er tilstrekkelig med tanke på vannmengde og trykk.

§ 6.7 Slokkevann

Før det kan gis igangsettingstillatelse for den første bolig på tomter nr. 2-12, skal det dokumenteres at slokkevann-kapasitet i området er tilstrekkelig.