

Reguleringsbestemmelser

Bogen boligtomter

Plan ID 20160001

Revidert: 15.11.2018

Vedtatt i kommunestyret 13.12.2018 (KST68/2018)

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 15.11.2018.

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

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

- | | |
|---|-----|
| - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse: | BFS |
| - Lekeplass: | BLK |

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

- | | |
|--------------------------------|-----|
| - Kjøreveg: | SKV |
| - Annen veggrunn – grøntareal: | VG |

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

- | | |
|-----------|----|
| - Turveg: | GT |
|-----------|----|

Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5 nr. 5)

- | | |
|--------------------|----|
| - Friluftsområde: | GF |
| - Landbruksformål: | L |

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- | | |
|-------------------------|------|
| - Sikringssone frisikt: | H140 |
|-------------------------|------|

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist gjelder plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter for avstand til nabogrense og nabobebyggelse.

2.2 Estetikk og terrengtilpasning

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjon og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til tomta og omgivelsene. Bygningens volum, stiluttrykk, materialer og farger skal utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med godt preg. Bygningselementer som oppfattes som utpregede fremmedelementer skal unngås. Taktekkingen på bygningene skal utføres med ikke-reflekterende materialer. Pastellfarger tillates ikke.

Byggestil, byggehøyder og byggematerialer skal være slik at bebyggelsen ikke dominerer landskapsbildet sett fra sjø. Oppfyllinger og skråninger skal gis en god utforming og avsluttes med materialer som passer i forhold til utbyggingen og omgivelsene. Kommunen kan stille krav om høyde og utforming av planert terreng og murer.

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

Bebyggelsene på tomt BFS_05 og BFS_06 skal spesielt vise skånsomhet i forhold til landskapsmessige påvirkninger. Tomt BFS_05 og BFS_06 bør opparbeides med felles fyllingsfot mot vest. Maks kote for fylling er vist i tabell i pkt. 3.1.

2.3 Byggesøknad

I tilknytning til byggemeldinger skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller bedre som viser plassering av bygningene, bevaring av trær og eventuelle murer, gjerder, adkomst med stigning, areal for parkering og annen terrengbehandling med høydeangivelse.

I tillegg til situasjonsplanen skal det utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningenes tilpasning og høyde i forhold til terreng, veier og nabobebyggelse. Opprinnelige terrenglinjer og omsøkt planert terreng skal inntegnes på profil/fasadetegninger.

2.4 Parkering

Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser på eneboligtomt.

2.5 Kommunaltekniske anlegg

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

2.6 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.

§ 3 Bestemmelser for arealformål

3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS_01 - 06)

På tomter BFS_01 – 06 tillates oppført kun eneboliger (1 boenhet).

Tillatt % bebygd areal for tomter BFS_01 - 06 er 30 %.

Maksimum tillatte mønehøyde for bebyggelse på tomten framgår av tabell nedenfor. Der hus ikke har møne, men kun gesims gjelder maks kote oppgitt i tabellen nedenfor:

Tomte nr.	Maks nivå fylling NN ₂₀₀₀	Maks kote for bygg med kun gesims NN ₂₀₀₀	Maks kote for bygg med møne NN ₂₀₀₀
BFS_01	21,5	27,5	30,0
BFS_02	21,5	27,5	30,0
BFS_03	24,0	28,5	31,0
BFS_04	20,0	26,0	28,5
BFS_05	19,0	24,0	24,5
BFS_06	19,0	24,0	24,5

Frittstående garasje kan oppføres i inntil 1 etasje, og skal tilpasses boligen i materialvalg, takvinkel og farge. Frittstående garasjer kan ha inntil 50 m² BYA.

3.2 Lekeplass (BLK)

Innenfor området BLK kan det etter søknad tillates etablering av lekeplass.

Lekeplassen må opparbeides med minimum sandlekeplass, lekeapparat, benker, noe fast dekke eller lignende. Lekeplassen må ha areal på minst 0,2 daa.

For øvrig skal kommuneplanens bestemmelser ligge til grunn ved planlegging, bygging og vedlikehold av lekeplasser.

Ved detaljplanlegging av felles lekeområder skal barna og «barna sin representant» i kommunen tas med på råd.

3.3 Kjøreveg (SKV)

Veistrekningen SKV_01 skal anlegges med en total vegbredde på 3,5 m hvorav 0,25 m er avsatt til vegskulder. Total bredde vegareal er 4,5 m.

Det skal anlegges inn totalt fire møteplasser på veistrekningen SKV_01, markert i plankart som #1, #2, #3 og #4. Ved møteplass skal vegbredden utvides med 2 m, og gi en total vegbredde på 5,5 m inkl. vegskuldre. Utvidelse for møteplasser skal ha en total lengde på 30 m, hvorav 10 m skal avsettes til inn- og utkjøring av møteplass.

Veistrekningen SKV_02 skal anlegges med 4,5 m vegbredde inkl. vegskulder. Total bredde vegareal er 5,5 m.

Veistrekningen SKV_03 skal anlegges med vegbredde 4,0 m, inkl. vegskulder, og 1,0 m sideareal på hver side av vegen.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal (VG)

Annen veggrunn utgjør areal for vegfylling, grøfter, skjæringer, sikkerhetssone mot skjæring, annet vegformål.

3.5 Turveg (GT)

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

3.6 Friluftsområde (GF)

Innenfor formålsområdet skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

Friluftsområdet kan benyttes for naturområde lek. Enkle midlertidige innretninger som fremmer områdets bruk til lekeområde kan tillates etter godkjenning av kommunen.

3.7 Landbruksformål (L)

Arealet avsettes til landbruksformål. Det er åpent for anleggsarbeid som er ledd i stedbunden næring som har direkte tilknytning til drift som pågår på eiendommen, innenfor rammen til tiltak "Landbruk pluss".

§ 4 HENSYNSSONER

4.1 Sikringszone - Frisikt H140

Det skal sikres frisiktzone iht. kapittel E.1.4.2 i vegvesenets håndbok N100. Innenfor frisiktsoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelivå.

- Fri sikt i avkjørsel fra privat veg til kommunal veg Hjelsetvegen skal minimum være L1 = 45 m og L2 = 4,0 m.

- Fri sikt i veikryss til boligtomtene skal minimum utgjøre en sikttrekant på 15 x 15 m.

- I intern avkjørsel fra privat veg til boligtomter skal avkjørsler sikres med frisiktdimensjon: L1 = 15 m og L2 = 4,0 m.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Opparbeidelse av lekeplass

Lekeplassen BLK skal være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene i § 3.2 før det kan gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for bolig på tomter BFS_01 og BFS_04-06.

5.2 Opparbeidelse av veg

Veien på strekningene SKV_01 – 03 skal være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene i § 3.3 før det kan gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for bolig på tomter BFS_01 og BFS_04-06.

5.3 Drikkevann

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for bolig på tomter BFS_01 og BFS_04-06, skal det i byggesøknad dokumenteres at drikkevannsforsyning er tilstrekkelig med tanke på vannmengde og trykk.

5.4 Slukkevann

Før igangsettingstillatelse for bolig på tomter BFS_01 og BFS_04-06 kan gis, skal det dokumenteres i byggesøknad at det er tilstrekkelig slukkevannskapasitet i planområdet.