

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør

Plan ID: 20190006

Revidert: 25.03.2020

Vedtatt: 30.03.2020 (KST 23/20)

§ 1 VIRKEOMRÅDE OG REGULERINGSFORMÅL

Disse bestemmelser gjelder for reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør 1554 20190006.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart datert 21.01.2020.

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

Bebyggelse og anlegg:

- | | |
|---|-----|
| - Boligbebyggelse | B |
| - Avløpsanlegg | BAV |
| - Uthus/naust/badehus | BUN |
| - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (Molo) | BBS |
| - Lekeplass | BLK |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- | | |
|-----------------------------------|-----|
| - Kjøreveg | SKV |
| - Annen veggrunn- tekniske anlegg | SVT |
| - Parkering | SPA |

Grønnstruktur

- | | |
|-------------|-----|
| - Friområde | GF |
| - Turdrag | GTD |

Landbruks-, natur- og friluftformål

- | | |
|-----------------|-----|
| - Friluftformål | LF |
| - Jordbruk | LJO |

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- | | |
|------------------------|-----|
| - Friluftsområde i sjø | VFV |
| - Småbåthavn | VS |

Hensynssoner etter pbl § 12-6:

- | | |
|---------------------------------|------|
| - Faresone – Høyspenningsanlegg | H370 |
| - Sikringsone – Frisiktsone | H140 |
| - Bevaringsone – steinutgarder | H570 |

Bestemmelsessoner:

- | | |
|------------------------------------|----|
| - Bestemmelsessone for avløpstrase | #1 |
|------------------------------------|----|

§ 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 slokkevann

Det skal sikres tilstrekkelig drikkevanns- og slokkevanns 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, sjø og naboeiendommer.

Byggegrense mot sjø i områdene B8-B11 og BUN vises på plankart.

Byggegrense mot sjø i områdene BUN, BBS, SKV3, SVT3, SVT4, BLK og BAV følger områdegrense.

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

§ 2.7 Tiltak i sjø

Mudring og utfylling i sjø er søknadspliktige tiltak etter Plan- og bygningsloven.

Det kan etter søknad tillates utfylling og mudring i sjø innenfor områdene BUN, BBS, VS, SKV3, SVT3, SVT4. Tillatelse til igangsetting av tiltak må innhentes etter Lov om havner og farvann §27.

Ved utfylling eller mudring i sjø skal det vurderes om bunnsedimentene på stedet er rene. Ved mistanke om urene masser må tilstanden dokumenteres. Dersom det er miljøgifter i sedimentene, må utfyllingen eller mudringen ha særskilt tillatelse fra fylkesmannen i Møre og Romsdal.

§ 3 BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL

§ 3.1 Boligbebyggelse (B1 – B12)

På boligtomtene B1-B12 tillates etablering av eneboliger med tilhørende garasjer.

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

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

Tomt nr.	Kote ferdig gulv	Kote topp gesims	Kote topp møne	Maks gesimshøyde, m	Maks mønehøyde, m	%-BYA
B1		25,0	27,5	5,0	7,5	35
B2		23,5	26,0	5,0	7,5	30
B3		22,0	24,5	5,0	7,5	30
B4		22,0	24,5	5,0	7,5	30
B5		24,0	26,5	5,0	7,5	35
B6		23,0	25,5	6,0	8,5	30
B7		20,0	22,5	6,0	8,5	35
B8	14,5	17,5	20,0	3,5	6,0	35
B9	14,5	17,5	20,0	3,5	6,0	35
B10	16,5	19,5	22,0	3,5	6,0	35
B11	16,5	19,5	22,0	3,5	6,0	30
B12		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.

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

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.

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

Det må være snumuligheter på egen tomt.

§ 3.2 Avløpsanlegg (BAV)

Området avsettes for etablering av felles slamavskiller, spillvanns- og overvannsledning. Innenfor området kan det tillates å oppføre bygning for avløpsinstallasjoner og drift av avløpsanlegg.

§ 3.3 Område for naustbebyggelse (BUN)

Naustbebyggelse skal plasseres innenfor området markert med 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.

Min. ferdig gulvnivå for byggverk i sikkerhetsklasse F1 skal være kote 2,50 NN2000. og i sikkerhetsklasse F2 kote 3,00 NN2000. Der det ikke er praktisk mulig å sikre byggverk mot stormflo med vind og bølgepåvirkning, skal byggverk dimensjoneres og utformes til å tåle oversvømmelse, uten å føre til fare for mennesker og materielle skader.

§ 3.4 Fellesområde og lekeplass (BLK)

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. Innenfor området BLK kan det etableres nødvendige avløpsledninger, drikkevannsledninger og overvannsledninger.

§ 3.5 Kjøreveg (SKV1 – SKV6)

Regulert bredde til de ulike veistreknings fremgår av reguleringsplankartet.

Kjøreveien skal være asfaltert.

Det skal anlegges avkjørsel til hver tomt.

Snuplassen på veien SKV2 nord for tomter B5 og 6 skal utformes ihht. Statens Vegvesens håndbok N100.

§ 3.6 Parkering (SPA)

Området kan benyttes til parkering for naustområdet.

§ 3.7 Friluftsmål (LF1 – LF6)

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

§ 3.8 Småbåthavn (VS)

I området for småbåthavn kan det tillates å etablere flytebrygger.

§ 3.9 Molo (BBS)

Det kan tillates å etablere molo. Fyllingsfot for molo i området VS vises på plankart.

§ 3.10 Turveg (GTD)

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

§ 3.11 Friluftsområde i sjø (VFV1 – VFV2)

Innenfor friluftsområde i sjø er det ikke tillatt med utfylling, mudring, bygg eller tiltak av tilsvarende permanent karakter.

§ 4 BESTEMMELSER FOR HENSYNSSONER

§ 4.1 Faresone - Høyspenningsanlegg (H370_1)

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 - Frisiktsone (H140_1 – H140_14)

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 felles slamavskiller til sjøen skal etableres innenfor bestemmelsessone #1.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Opparbeidelse av avkjørsel fra fylkesveg

Veier SKV1-2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til den første bolig på tomter B2-12.

§ 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.

§ 6.4 Opparbeidelse av felles lekeplass

Felles lekeplass skal etableres i området BLK 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 B2-12, 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 B2-12, skal det dokumenteres at slokkevann-kapasitet i området er tilstrekkelig.

§ 6.8 Snuplass

Snuplassen på veien SKV2 skal etableres før det kan gis igangsettingstillatelse for bolig på tomten B5.