

R-298 DETALJREGULERING FOR VÅTTÅBUKTA (PRIVAT)

Gbnr. 122/5, 122/34 og 135/46

PlanID: R-298
Saksnr.: 2017/4945

Rev. nr.:	Dato:	Kommentar:
00	30.09.18	Planforslag
01	22.01.19	Revisjons av planbestemmelser iht. planavdelingens merknader.
02	27.03.19	Revisjons av planbestemmelser etter 1. gangs behandling.

Vedtatt i Kommunestyret, sak.....

§ 1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er tilrettelegging for ny boligbebyggelse ved Våttåbukta, hvor det tilrettelegges for to nye boenheter på tomt BFS1 og BFS2. Eksisterende boligeiendom gbnr. 122/34 innlemmes i ny tomt BFS2, og eksisterende bolighus omdisponeres til garasje/uthus.

§ 2 GENERELT

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart dat. 27.03.19.

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 Nr. 1)

- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse : BFS
- Renovasjonsanlegg : BRE

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 Nr. 2)

- Kjørevei : SKV
- Annen veigrunn – grøntareal : SVG

Grønnstruktur (PBL §12-5 Nr. 3)

- Turvei : GT

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL §12-5 Nr. 5)

- LNFR-areal for nødvendig tiltak for LNFR - Landbruk : LNFR - L

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Sikringssone – Frisikt : H140
- Infrastruktursone – VA ledningsnett : H410

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 VVA-Plan

VVA-Plan skal vise planlagt bebyggelses tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, plan for ivaretagelse av eksisterende kommunalt ledningsnett som krysser tomten, samt plan for adkomstvei f_SKV1 og f_SKV2.

3.2 Barn- og unge

Det skal sikres tilstrekkelig egnet uteoppholdsareal for barn- og unge på egen tomt. Uteoppholdsarealet skal være egnet for rekreasjon, lek og aktivitet for ulike aldersgrupper, og legges til en flat og solrik del av tomten. Uteoppholdsarealet skal min. utgjøre 100 m² per. tomt.

3.3 Kulturminner

Dersom en i tilknytning til gravearbeider i området kommer i kontakt med / oppdager noe av arkeologisk interesse, skal Møre og Romsdal fylke v/fylkeskonservatoren varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.

§ 4 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor område regulert til frittliggende småhusbebyggelse tillates det oppført én boenhet innenfor område BFS1 og én boenhet innenfor område BFS2. Etablering av bolig i område BFS1_a skal ta opp terrenget slik at terrengoppfyllinger unngås.

4.1.1 Grad av utnyttelse

Tillatt grad av utnyttelse er angitt på plankart som %-BYA.

4.1.1 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankart.

4.1.3 Bygningshøyder

Maks. tillatt kotehøyde for o.k gulv er angitt på plankart.

Tillatte byggehøyder for boligene til topp bygningsdel målt fra gjennomsnittlig opparbeidet terreng på hvert boligområde fremgår av tabell 1:

Område:	Maks. gesimshøyde:	Maks. mønehøyde:
BFS1_a	3,0m	5,0m
BFS1_b	6,0m	8,5m
BFS2_a	6,0m	8,5m
BFS2_b	6,0m	8,5m

Tabell 1: viser tillatte byggehøyder for boligområder.

4.1.4 Takform

Innenfor planområdet skal eneboliger ha saltaks form med takvinkel 15 – 38°. Tak som naturlig hører sammen i en bygningsgruppe skal tilpasses hverandre med enhetlig bruk av materialer og farge på tak.

Takform for mindre bygninger som uthus, paviljong, bod, garasje, verksted o.l. skal som hovedregel tilpasses hovedhuset. For mindre bygninger plassert mellom hovedhus og sjø tillates det benyttet pulttak med lav takvinkel for å redusere bygningens mønehøyde.

4.2 Renovasjonsanlegg

Område for renovasjonsanlegg f_BRE skal være felles for tomt BFS1 og BFS2, samt eksisterende eiendommer/tomter gbnr. 122/5, 135/46, 122/34, 122/158 og 122/208.

Området skal benyttes for oppbevaring av avfallsdunker.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjørevei

Områder regulert som kjørevei avsettes til privat felles adkomstvei og offentlig kjørevei.

- f_SKV1 er felles for tomt BFS1 og BFS2, samt eksisterende tomter gbnr. 122/5, 122/34, 122/158, 122/208 og 135/46.
- f_SKV2 er felles for tomt BFS1 og BFS2, samt eksisterende tomter gbnr. 122/5, 122/34, og 135/46.
- o_SKV3 er offentlig kjørevei.

5.2 Annen veigrunn - Grøntareal

Områder regulert som annen veigrunn – grøntareal avsettes til veiskråninger, grøfter og snøopplag.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turvei

Områder regulert som turvei avsettes til opparbeidelse av privat felles gangsti til sjø. Gangsti er felles for tomt BFS1 og BFS2, samt eksisterende jordbrukseiendommer gbnr. 122/5 og 135/46.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

7.1 LNFR-areal

LNFR-areal skal benyttes til jordbruk, beitedrift e.l. som naturlig hører sammen med drift av jordbrukseiendommene gbnr. 122/5 og 135/46.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisikt – H140

Innenfor frisiktsonene skal det etableres frisikt i nivå 0,5m over kjørevegen. Det må ikke plantes eller settes opp innretninger som hindrer den frie sikten i nivå 0,5m over kjøreveiene i avkjørselen.

8.2 VA ledningsnett

Følgende krav gjelder for hensynssone for VA ledningsnett:

8.2.1 H410_01

Hensynssone ivaretar kommunalt VA hovedledningsnett som krysser tomtene BFS1 og BFS2. Hensynssone reguleres med bredde 8,0m for å ivareta avstandskrav mellom bygninger og VA-anlegg, og arealet skal ikke overbygges med permanente innretninger eller bygninger. Det skal vises varsomhet ved terrenginngrep nær hensynssone.

Kristiansund kommune ved driftsavdeling kommunalteknikk gis rett til adkomst for drift, vedlikehold og utbedring av eksisterende VA-anlegg. Ved behov for oppgraving av ledningsnett for reparasjoner e.l. skal dette skje i samråd med grunneiere.

8.2.2 H410_02

Hensynssone ivaretar spillvann stikkledning. Hensynssone reguleres med bredde 8,0m for å ivareta avstandskrav mellom bygninger og VA-anlegg, og arealet skal ikke overbygges med permanente innretninger eller bygninger.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Eiendommer

Eiendommen BFS1 skal være opprettet før brukstillatelse for boenhet på denne eiendommen gis. Eiendommen BFS2 skal være opprettet før brukstillatelse for boenhet på denne eiendommen gis.

9.2 Utbedring av avkjørsel fra Kvalvikveien

Avkjørsel fra Fv268 – Kvalvikveien skal utbedres iht. plan for å tilfredsstillte tekniske krav gitt i Vegvesenets håndbøker N100, N101 og V121 før øvrige arbeider kan igangsettes. I dette inngår også nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig frisikt i avkjørsel.

9.3 Utbedring av privat felles adkomstvei f_SKV1

Privat felles adkomstvei f_SKV1 skal utbedres iht. plan med maks. stigning 12,5% før brukstillatelse for første boenhet i feltet gis.

9.4 Kommunaltekniske anlegg

Kommunaltekniske anlegg som vei, vann- og avløpssystemer, strøm og tele må være ferdigstilt før brukstillatelse for første boenhet i feltet gis.

9.5 Opparbeidelse av privat felles adkomstvei f_SKV2

Privat felles adkomstvei f_SKV2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for første boenhet innenfor BFS1 og BFS2 gis.