

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPÅN FOR DEL AV EIENDOM 13/1 – KORSVOLL PÅ EDØY

SAKSBEHANDLING IFL. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS NR.	DATO	SIGN.
1. gangs behandling i bygningsrådet		17.02.94	IP
Offentlig ettersyn fra 28.02.94 til 28.03.94			
2. gangs behandling i bygningsrådet		11.05.94	IP
3. gangs behandling i bygningsrådet – Vedtak plan	4/95	26.01.95	IIv
Revisjon: Revisjon ved søknad om mindre vesentlig endring: - Endring pkt. 2. (område for reguleringsendring) - Endring pkt. 4. (område 13 og 14 er tatt ut av bestemmelsen) - Endring pkt. 4.4. (flyttet fra fellesbestemmelse) - Endring pkt. 5. (egen bestemmelse: konsentrert småhusbebyggelse) - Endring pkt. 9.1 (frisikt for avkjørsel til BKS)		20.03.18	AMV
Mindre vesentlig endring, Det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:			

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er:

1. Å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av arealet med hensyn til lokale klimatiske forhold, topografi og byggeskikk.
2. Å legge forholdene til rette for utvikling av et trygt og godt bomiljø gjennom kontrollert planlegging av trafikksystemet og fellesarealet.

§ 2 GENERELT

Det regulerte område er vist med plangrense på plankart dat. 06.12.1993. For tomt 13 og 14 er det gjennomført reguleringsendring med avgrensning som vist på plankart dat. 19.03.18.

Planområdet som er beskrevet på plan dat. 06.12.1993 er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

PBL § 25.1	Byggeområder	- B1 Boliger 1 – 14, B2 Naust
PBL § 25.4	Friområder	- Park, turvei, lek, sjø
PBL § 25.6	Spesialområder	- Frisiktsone, gravrøys
PBL § 25.7	Fellesområder	- Felles avkjørsel, adkomst, parkering

Planområdet for reguleringsendring dat. 19.03.18 er iht. PBL §§ 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5 Bebyggelse og anlegg - Konsentrert småhusbebyggelse.

2.1 Reguleringsbestemmelsene

Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene i Smøla kommune.

2.2 Unntak fra bestemmelsene

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt for private å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammene av bygningsloven og bygningsvedtektene i Smøla kommune.

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Plankrav

Planen skal vise boligene med eventuelle utvidelsesmuligheter i sammenheng med garasjer/uthus og omkringliggende adkomstforhold, lekeplasser og friområder.

I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, parkeringsplasser likeså den terrengmessige behandlingen med høydeangivelser.

3.2 Byggegrenser

Plan- og bygningslovens avstand til annen bygning og fra nabogrense gjelder.

Byggegrense mot felles adkomstvei er fastsatt til 8 m.

3.3 Parkering/adkomst

Antall parkeringsplasser skal, når ikke annet er bestemt, være 2 biloppstillingsplasser pr. bolig, inklusiv garasjer.

Adkomst til tomta skal der det er angitt være som vist på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved byggemelding.

3.4 Ubebygd areal

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Trær høyere enn 5m og annen vegetasjon/topografi av varig verdi for strøket må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

3.5 Overflater

Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelser. Videre skal bygningsrådet godkjenne utvendig belysning, husfarge, gjerder og murer. Disse skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

3.6 Rekkefølge

Felles lekeplasser som er vist på planen skal anlegges fortest mulig og senest umiddelbart etter den siste tomta er ferdig utbygd.

§ 4 OMRÅDER FOR BOLIGER. 1 – 12.

4.1 Formål

Bebyggelser skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasjer og uthus.

4.2 Bebygd areal

Tillatt bebygd areal (inkludert garasje) må ikke overskride 15% av tomtens areal.

4.3 Nybygg

Nybygg skal plasseres i eller innenfor byggegrensene og innenfor de krav til avstander Plan- og bygningsloven setter.

I forbindelse med byggemelding skal boligen, garasje/carport og avkjørsel vises på situasjonskart i M = 1:500.

4.4 Etasjetall/byggehøyder

Maksimum etasjetall 1 etasje + event. sokkeletasje og loft.

Maksimum byggehøyde skal ikke overstige 9 m.

Bygninger skal ha saltak. Hovedtakvinkel skal helst være 30° - 37°. – Bygningsrådet kan gi dispensasjon i visse tilfeller.

Hovedhus og garasjer/uthus skal ha samme takvinkel.

§ 5 OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS)

5.1 Formål

Innenfor arealformål BKS tillates det oppført minimum 4 boliger og maksimalt 6 boliger.

Fellesområder og løsning for avkjørsler og parkering skal komme frem ved en utomhusplan/byggesøknad.

5.2 Bebygd areal

Tillatt bebygd areal (inkludert garasje) må ikke overskride 35% av områdets areal.

5.3 Utforming

Boligene skal oppføres i et moderne uttrykk med store vindusflater. Varierende bruk av pulttak og flate tak tillates.

Tillatt etasjeantall: 1,5 – 2 etasjer

Maksimum byggehøyde skal ikke overstige 9 m.

§ 6 OMRÅDE FOR NAUST

6.1 Formål

Området skal benyttes til naustformål.

6.2 Utforming

Naustene skal få en tradisjonell byggestil med mønetak og skal være av en størrelse og utforming i tråd med eksisterende naust-bebyggelse.

§ 7 **FRIOMRÅDER**

7.1 Formål

Områdene skal benyttes som parker, lekeplasser, turveier, og sjø som vist på planen.

7.2 Utforming

Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger (f.eks. lekeutstyr) som hører naturlig med til, og ikke hindrer bruken av friområdene.

I felles lekeområdet tillates det opparbeidet sandkasser, lekeapparater, ballfelt, sitteplasser, grillplasser ol. Området forutsettes opparbeidet av lokal velforening.

Alle anlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

Ved utbygging skal naturen i friluftsområder være mest mulig uberørt.

§ 8 **OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL**

I området skal anlegges kjøreveier, avkjørsler, parkeringsplasser og gangveier som vist på planen.

8.1 Utforming

Veibredden er regulert til 4 m bredde inklusiv skuldre. På hver side av veien er det avsatt 2 m til veigrøft, veifylling/skjæring, ledningsgrøfter m.m. Gjerder, murer ol. skal plasseres min. 2 m fra veiskulderen.

§ 9 **SPECIALOMRÅDER**

9.1 Frisikt

Innenfor frisiktarealer skal det sikres frisikt etter gjeldende veinormer.

Avkjørsel til BKS nordøst i planområde reguleres med følgende frisiktlinjer:


$L_1 = 20 \text{ m}$

$L_2 = 4 \text{ m}$

9.2 Verneområde

Området for vern skal bevares uberørt.

20.03.2018


Anne Marie E. Valderaune
Arealplanlegger