

Hamnesvegen AS

► Midtigrenda Panorama (planID: 20220004)

Planbestemmelser

Detaljregulering

Oppdragsnr.: 52208357 Dokumentnr.: III-3 Versjon: 05 Dato: 2025-03-21



Oppdragsgiver: Hamnesvegen AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Arold Moen
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Grandfjæra 24, NO-6415 Molde
Oppdragsleder: Marco Böhm
Fagansvarlig: Marco Böhm
Andre nøkkelpersoner: Stine Misund Fiksdal (arealplan)
Hauk Liebe (Naturmangfold)
Kristine Hove Røsok (veg)
Nina Bjørnvold Bakken (VAO)

05	2025-03-21	endring av 3.1.4 jf vedtak 18/25	MaBRo	(SMFi)	MaBRo
04	2025-02-13	Justeringer iht. kommunens tilbakemeldinger	MaBRo	(SMFi)	MaBRo
03	2024-05-29	Forslag til gjennomgang hos eksterne	MaBRo	SMFi	MaBRo
02	2024-04-09	Arbeidsutkast	MaBRo	---	---
01	2023-10-05	Disposisjonsplan	MaBRo	---	---
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Generelt

Nasjonal plan-ID: 1566-20220004

Arkivsaksnummer: PLAN-22/00232

Plantype: Detaljregulering, iht. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3

Vertikalnivå: 2 (på grunnen/ vannoverflaten)

1.1 Planens formål

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse og nødvendig areal for trafikk og med stillstrekkelig store arealer til uteopphold og lek i god kvalitet

1.2 Planens virkeområde

Det regulerte området er vist med reguleringsplangrense på plankartet, datert/sist revidert 2025-02-13. Reguleringsbestemmelsene gjelder for de områdene som ligger innenfor plangrensen og gjelder i tillegg til andre lover og forskrifter som er aktuelt for området og de planlagte tiltakene.

1.3 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres og avsettes til følgende arealformål og hensynssoner:

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

- | | | |
|---|------|------|
| • Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK) | sosi | 1112 |
| • Renovasjonsanlegg (RA) | sosi | 1550 |
| • Lekeplass (LEK) | sosi | 1610 |

1.3.2 Samferdselsanlegg og infrastrukturtiltak (pbl § 12-5, nr. 2)

- | | | |
|--|------|------|
| • Veg (V) | sosi | 2010 |
| • Kjøreveg (KV) | sosi | 2011 |
| • Gang- og sykkelveg (GS) | sosi | 2015 |
| • Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT) | sosi | 2018 |
| • Annen veggrunn – grøntareal (AVG) | sosi | 2019 |
| • Parkering (P) | sosi | 2080 |

1.3.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)

- | | | |
|--------------------------|------|------|
| • Blå/grønnstruktur (BG) | sosi | 3002 |
| • Friområde (FRI) | sosi | 3040 |

1.3.4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 12-6)

- | | | |
|-------------------|------|-----|
| • Frisikt (H140) | sosi | 140 |
| • Flomfare (H320) | sosi | 320 |

2 Felles bestemmelser for hele planområdet

2.1 Eierform

Områder som i plankartet er merket med bokstav «f_» foran, skal være felles for eiendommene og/eller formålsområder, nærmere angitt i disse bestemmelsene.

Områder som i plankartet er merket med bokstav «o_» foran, skal være offentlige.

2.2 Kulturminner

Dersom det under arbeidet i tiltaksområdet påtreffes kulturminner under jordoverflaten som kan være fredet eller vernet i henhold til kulturminneloven § 4, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning som det rår kulturminnet med sikringssone på 5 meter. Funn skal meldes til vedkommende kulturmyndighet (Kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune).

2.3 Universell utforming

Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles utearealer, lekeplasser o.l.

2.4 Støy

Det skal sikres at både innendørs og utendørs støynivå ligger innenfor gjeldende grenseverdier.

Skulle det være nødvendig med skjermingstiltak, må det gjøres en estetisk vurdering av skjermingens omfang, materialbruk og fargevalg i forhold til omgivelsen.

2.5 Terrenginngrep og terrengtilpasning

2.5.1 Terrengbehandling

Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi.

Innenfor planområdet skal balansert massehåndtering legges til grunn, dvs. at det kun i liten grad skal transporteres masser innad eller utad planområdet. Unntatt fra dette er forurensede masser som må fraktes til godkjent mottak.

Terrengets overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming.

Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrensen skal være minst 1,0 meter.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved bruk av lave høyder og skråninger. Det tillates ikke høyere terrengmurer enn 1,5 meter. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene. Avstand til nabogrense skal være i henhold til de alminnelige reglene for avstander i pbl. § 29-4 og i Byggesaksforskriften. Kommunen kan imidlertid godkjenne forstøtningsmurer med maksimal høyde på 2,0 meter ut mot veg. Dette gjelder kun for eiendommer med skrånende terreng mot veien, og der oppføring av en terrengmur vil gjøre tomten mer hensiktsmessig utnyttet.

2.5.2 Fremmede arter

Det skal ikke brukes arter på artsdatabanken sin fremmed-arts-liste til beplantning innenfor planområdet. Evt. eksisterende bestand av arter på svarte liste skal fjernes.

Tipp-plassen for hageavfall ved Buråkvegen i den vestlige delen av planområdet, skal ryddes/fjernes for å unngå videre spredning av fremmede arter.

Det skal kun brukes rene masser og/eller stedegen jord for utfyllinger. I anleggsperioden må det tas vare på eksisterende matjord, som tilbakeføres området når anleggsperioden er avsluttet.

2.5.3 Hogst

Hogging av trær skal begrenses til et minimum. Skulle det likevel være nødvending med fjerning av trær, skal det innenfor planen sine grenser, ikke foretas hogst av trær i fuglenes hekketid (1. mai – 30. juli).

2.6 Overvannshåndtering

Det skal etableres tiltak som hindrer avrenning av potensiell forurenset vann mot Surnaelva og tilhørende sidevassdrag i både anleggs- og driftsperioden.

Overvannet skal føres mot bekken øst i planområdet.

Forsenkninger kan fungere som naturlig fordrøying og infiltrasjon og skal etableres i utearealene som del av landskapsarkitekturen.

Opparbeidet uteareal skal i hovedsak bestå av permeabelt/semipermeabelt dekke.

Ved bruk av kunstige materialer for fallunderlag/ dekke (f.eks. gummiunderlag/kunstgress på lekeplasser) skal det etableres fangrist/-sluk som hindrer avrenning av plast- og gummipartikler til vassdragene.

2.7 Renovasjon

I planområdet skal det etableres to felles hentepunkter for husholdningsavfall, slik det er vist i plankartet. Ved behov kan arealene til avfallshåndtering utvides mot tilgrensende annen veggrunn. Dimensjonering av arealene skal skje iht. ReMidt sin til enhver tid gjeldende renovasjonsordning.

Den valgte renovasjonsløsningen skal avklares med ReMidt.

Evt. nødvendig glass- og metallemballasje samt papp og papir skal plasseres kun innenfor f_RA2.

2.8 Tekniske installasjoner

Med unntak av arealformål KV, V og GS tillates plassering av tekniske anlegg uavhengig arealformål, etter søknad. Med tekniske anlegg menes trafo, pumpehus, telekommunikasjonstavle o.l. Bygninger skal ikke være høyere enn 3 meter eller større enn $BRA=12\text{ m}^2$.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Felles bestemmelser

3.1.1.1 Utenomhusplan

Utomhusplan må utarbeides i målestokk minimum 1:200 og vise:

- Plassering av bygg
- Leke- og uteoppholdsarealer
- Høyde på uteområder målsatt ved innganger, adkomster og i ganglinjer
- Interne gangveier, stier og turveier
- Trafikkarealer
- Vegetasjon / terreng som skal sikres
- Beplantning
- Bevarte trær
- Fallsikring / gjerder
- Trapper / ramper
- Koter og terrengbearbeiding inkl. støttemurer
- Avfallshåndtering
- Fysiske tiltak i forbindelse med overvannshåndtering
- Tilgjengelighet og oppstillingsplasser for rednings- og slökkemannskaper
- Belysning i områder som er offentlige og/eller felles

3.1.1.2 Byggegrenser

Alle bygninger med tilhørende bygningsdeler innenfor felt BK1-2 skal holdes innenfor byggegrensen vist i plankartet.

Det tillates terrenginngrep utenfor byggegrense i forbindelse med opparbeidelse av trafikkarealer og byggegrunn.

Det tillates etablering av anlegg for lek og aktivitet, samt tur- og snarveger utenfor byggegrenser.

Enkeltstående utendørsanlegg, som støttemur, trapp, veganlegg og mindre bygninger ($BRA \leq 15 \text{ m}^2$ og høyde $\leq 2,90 \text{ m}$) til teknisk infrastruktur, som trafo, avfallsbod, vogn- og sykkelkur, telekommunikasjonstavle og lignende tillates etablert utenfor byggegrense.

3.1.1.3 Bygningshøyder

Etterfølgende tabell viser tillatt bygningshøyde innenfor planområdet.

	Sal- og valmtak	pulttak	Flatt tak
	Møne/gesims	Øvre/nedre gesims	Gesims
	maks. kotehøyde over NN2000		
Øvre Bolighus (BK1)	≤ 46 m / ≤ 43,5 m	≤ 46 m / ≤ 43,5 m	≤ 44,5 m
Nedre bolighus (BK2)	≤ 35,5 m / ≤ 33 m	≤ 34 m / ≤ 33 m	≤ 33,5 m
	over gjennomsnittlig ferdigplanert terreng rundt bygget		
Uthus/boder (BK1-2)	≤ 3,0 m / ≤ 2,5 m	≤ 3,0 m / ≤ 2,5 m	≤ 3,0 m
Avfallsskur (RA1-2)	≤ 3,0 m / ≤ 2,5 m	≤ 3,0 m / ≤ 2,5 m	≤ 3,0 m
Carport (P1-2)	≤ 4,5 m / ≤ 3,0 m	≤ 3,5 m / ≤ 3,0 m	≤ 3,0 m

3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)

Det er tillatt med etablering av konsentrert småhusbebyggelse med totalt 16 boenheter fordelt på fire -4- hus. Det er tillatt å sette opp uthus/boder som enkeltstående bygninger med maks. BYA=15 m². Nødvendig areal for oppstilling av sykkel kommer i tillegg. Garasje eller carport tillates ikke innenfor arealformålet BK.

Det skal sikres minimum 5 m² privat uteoppholdsareal pr. leilighet. Balkonger/verandaer inngår.

Alle bygninger innenfor arealformålet BK1-2 skal gis en tiltalende og harmonisk utforming til hverandre og mot nabohusene mtp. arkitektonisk uttrykk, materialvalg, farge og takform.

Det må avsettes to -2- biloppstillingsplasser per boenhet (32 plasser) på felles parkeringsareal (P1-3) og minst tre -3- biloppstillingsplasser (10%) til gjesteparkering. Av totalt antall parkeringsplasser må fire -4- plasser (10 %) utformes for HC og minst to -2- plasser må legges til rette for el-lading.

Ladeinfrastruktur skal ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra brannkilder, herunder renovasjonspunkter og energianlegg. Alle biloppstillingsplasser må avsettes innenfor områder regulert til parkering (P).

Det må avsettes areal for to -2- oppstillingsplasser for sykkel per boenhet på privat eller felles grunn. Minst 50 % av oppstillingsplassene for sykkel skal være under tak. For plassering i privat bod må det avsettes 1,5 m² pr. sykkel i tillegg til vanlig bodareal, jf. 1. ledd.

3.1.3 Renovasjonsanlegg (f_RA1-2)

Innenfor området tillates etablering av avfallsskur eller -bod, iht. spesifikasjonene nevnt i planens bestemmelse pkt. 2.7.

Området skal bygges inn på minst tre -3- sider. Overbygging er tillatt. Nedsenkede løsninger er tillatt. Hele arealformålet tillates bebygd. Grinder, porter, dører, samt utstikkere, overheng og andre bevegelige eller faste bygningsdeler må ligge helt innenfor arealformålet sine grenser.

Renovasjonspunkt f_RA2 skal være felles for alle eiere/rettighetshavere i feltene BK1-2.

3.1.4 Lekeplass (f_LEK)

Hele området skal legges til rette og utformes som lekeplass med variert tilbud for lek og fysisk aktivitet for barn. Som et minimum må lekeplassene opparbeides med en sandkasse, en benk og to forskjellige lekeapparater.

Minst 365 m² av arealet må oppfylle alle kriteriene under:

- slakere enn 1:3
- minst 10 meter bredt
- sol kl. 10.00 til 15.00 ved vårjevndøgn

Lekeplassen skal utformes som naturlekeplass, dvs. med organisk, permeabelt dekke, f.eks. dekkbark. Naturlige materialer skal også velges for lekeapparatene og møbler. Terrenginngrep skal reduseres til et minimum og kun i den grad at man kan oppfylle utformingskriteriene over.

Større trær (spesielt furu) skal bevares og integreres i lekeplassen der det er mulig ut fra terrengbehandling. Innenfor lekeplassen (LEK) skal det være minimum 4 trær. Ved behov om nyplanting pga. underdekning må det plantes 3 for 1 trær. (dvs. nyplanting av maks. 12 trær skulle ingen tre være igjen).

Det må lages en landskapsplan som viser alle tiltakene på lekeplassen samt terrenginngrep og beplantning, både eksisterende og nye.

Lekeplassen må inneholde et horisontalt felt på minimum 5 m². Det horisontale feltet, gangveger og arealer med benker skal utformes med fast dekke (f.eks. grus) og skal ha universell adkomst fra gangveg.

Lekeplassen skal skjermes fysisk (gjerd) fra arealer med motorisert trafikk.

Lekeplassen skal være felles for alle eiere/rettighetshavere i feltene BK1-2.

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

3.2.1 Felles bestemmelser

Arealer som brukes til ferdsel (KV, V, AVT, P og GS) skal utformes iht. gjeldende vegnormaler mtp. horisontal-/vertikalkurvatur, stigningsforhold og bredde.

Etablering av gatelys er tillatt.

3.2.2 Veg (V)

Området f_V er adkomstveg til BK1 og BK2 og dimensjoneres for lastebil/ renovasjonsbil.

Vegen skal være felles for alle eiere/rettighetshavere i feltene BK1-2

3.2.3 Kjøreveg (KV)

Området o_KV viser eksisterende kommunal veg.

Vegen skal være offentlig.

3.2.4 Gang- og sykkelveg (GS)

Området GS skal være gangvegtraseer med tillatt bruk av sykkel. Fotgjengere skal være dimensjonerende.

Med unntatt for vedlikehold, brøyting og utrykking/beredskap skal GS-vegen ikke brukes til motorisert ferdsel.

Gang- og sykkelvegen tillates utformet med grusdekke.

o_GS1 og o_GS2 skal være offentlig. f_GS3 og f_GS4 skal være felles for alle eiere/rettighetshavere i feltene BK1-2 Gang- og sykkelvegene skal utformes med fast dekke, f.eks. grus, asfalt eller brolegning

Gangveg f_GS3 skal være universell utformet.

Det er tillatt at nivåforskjell ved gangveg f_GS4 løses med trapper eller ramper.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

I områder til annen veggrunn er det tillatt å etablere vegtekniske anlegg, som vegskulder, veggroft, gatebelysning, trafikkskilt, rekkverk, samt støttemur og vegskråning. Parkering er

ikke tillatt. Området skal utformes med vegetasjonsdekke/ beplantning, der stigningsforholdene tillater dette.

3.2.6 *Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT1-2)*

Annen veggrunn – tekniske anlegg er sidearealene til kjørevege og skal utformes med fast dekke. Arealene skal adskilles visuelt og evt. følbart fra tilgrensende kjørevege. Arealene skal utformes og er tillatt for overkjøring.

Arealet til f_AVT1 skal brukes som sykkelfelt.

Arealet til f_AVT2 skal være manøvrerings- og reserveareal for parkeringsplassen og renovasjonsløsningen. Det er tillatt med etablering av parkeringsløsning for sykkel.

Arealene til f_AVT1-2 skal være felles for samtlige eiere og rettighetshavere innenfor BK1 og BK2.

3.2.7 *Parkeringsplasser (f_P1-2)*

Innenfor områdene tillates etablering av biloppstillingsplasser med tilhørende manøvreringsareal.

Carport er tillatt dersom en hel parkeringsrekke bygges ut samlet, i stedet for enkeltvis oppgradering av én plass om gangen. Carport må utformes med grønt tak.

Parkeringsplassene skal dekke behovet innenfor BK1 og BK2 med 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet (BE).

3.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)

3.3.1 *Felles bestemmelser*

Eksisterende vegetasjon i grøntområdene skal i størst mulig grad bevares. Dersom vegetasjon må fjernes som følge av terrenginngrep, anleggsarbeid, eller pga. sikkerhetshensyn, skal området beplantes med lignende vekster som er å finne i området. Dette gjelder eksplisitt ikke for fremmede arter.

Innenfor grøntstruktur skal det plasseres minst. 12 fuglekasser på ulike steder som tilbud for fugler, spesielt gråspurv.

3.3.2 *Blå-/grønnstruktur (BG)*

Området er kantvegetasjonen langs vassdrag og skal opprettholdes som naturlig vegetasjonsbelte.

Det skal ikke gjøres noen form for inngrep i dette området.

Området skal være offentlig.

3.3.3 *Friområde (FRI)*

Området viser eksisterende friområde.

Tiltak for tilgjengeliggjøring eller tilrettelegging i samsvar med arealformålet er tillatt, herunder lekeapparater, gapahuk, grillhytte, utsiktstårn og lignende.

4 Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

4.1.1 *Frisiktsone (H140)*

Innenfor de viste frisiktlinjene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende vei. Ansvarlig veimyndighet kan kreve sikthindrende element fjernet.

4.1.2 *Flomfare (H320)*

Innenfor hensynssone for flom skal det ikke etableres tiltak for varig opphold.

Andre tiltak i flomsonen må utformes robust mot flom, både i form av å tåle oversvømmelse og høy avrenningshastighet, men også mtp. fare for forurensing som følge av oversvømmelse.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planen sin avgrensning kan gis, skal det legges fram detaljert plan for anleggsarbeidet, som viser tiltak mot avrenning og forurensing av Surna og sidevassdragene.

Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planen sin avgrensning kan gis, skal det legges fram tiltaksplan for massehåndtering som viser hvordan en unngår spredning av fremmede arter. Herunder hvordan eksisterende område med forurensede masser skal fjernes.

Før igangsettingstillatelse for boligbebyggelse i BK1-2 kan gis må det legges fram utenomhusplan, iht. reguleringsplanens bestemmelser pkt. 3.1.1.1

Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor BK1-2 kan gis må det foreligge godkjent detaljplan for adkomstvegen f_V med tilhørende sideareal.

Før igangsettingstillatelse for boligbebyggelse i BK-2 kan gis må det foreligge avklaring med ReMidt IKS angående endelig plassering, dimensjonering og utforming knyttet til renovasjonsløsning.

Før igangsettingstillatelse for boligbebyggelse i BK1-2 kan gis må det foreligge avklaring med brannvesenet angående tilfredsstillende slukkevannkapasitet og hensiktsmessig plassering av brannkum/brannhydrant iht. gjeldende byggteknisk forskrift.

Før igangsettingstillatelse for lekeplassen f_LEK kan gis må det foreligge en landskapsplan som viser lekeplassen sin utforming iht. reguleringsplanens bestemmelser pkt. 3.1.1.1

5.2 Før brukstillatelse

Før brukstillatelse i BK1-2 gis, skal ferdigattest være gitt for felles lekeplass f_LEK, jf. planens bestemmelse 3.1.4

Før brukstillatelse til boliger i områdene BK1-2 kan gis skal all teknisk infrastruktur f_V, f_GS3, f_AVT1-2, f_P1-2, f_RA1-2, VA-infrastruktur og brannhydranter være ferdig opparbeidet og tilkoblingstillatelse til offentlig VA-nett være gitt

Før brukstillatelse i BK1-2 gis, skal det være satt opp minst én hekkekasse til tårnseiler og taksvale under mønet/øvre gesimsen på hver side av bygningene.
