

PLANFØRESEGNER (etter pbl.-08)

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og eventuelle gjeldande bygningsvedtekter for kommunen.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan ein ikkje gjere privatrettslege avtalar som er i strid med disse.

Unntak frå plan og reguleringsføresegner kan, der særlege grunner talar for det, tillatast av kommunen.

§ 2 - Reguleringsføremål

Areala innanfor planens grenser er regulert til følgande formål:

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

- Forretningar (BF)
- Bustad/forretning (BKB)

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

- Køyreveg, felles (f_SKV)
- Køyreveg, offentleg (o_SKV)
- Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annan veggrunn – grøntareal (SVG)

4. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser. Utandørs trapp kan overskride byggegrense med inntil 1 meter. Tillate bygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering utandørs reknast med i utnyttinga. Utandørs parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrenser. Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK §5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

3.2 – Bygningane si form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det leggst vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i forhold til terrengtilpassing og opparbeiding av uteoppholdsareal. Ved byggemelding skal ein sjå til at bygningar innanfor same område får ei einheitleg og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande farger er ikkje tillate, og kommunen kan i spesielle tilfelle stille krav til fargeval.

Garasjar og carportar skal visast på situasjonsplanen ved byggemelding for bustadane, sjølv om disse er tenkt oppført seinare. Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge. Garasjar/carportar kan plasserast utanfor regulert byggegrense, 1 meter frå tomtegrense.

Ved seksjonering eller frådeling til nye matrikkeleiningar innanfor formålet, skal det ikkje krevjast ny BYA-berekning for kvart enkelt areal som skal frådelast/seksjonerast. Eventuell tomtedeling innanfor formåla skal avklarast i forbindelse med byggesøknad. Frådeling skal kunne skje utan dispensasjon forutsett at frådelinga blir omsøkt ved første byggesøknad.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikkje bygd del av tomta skal utformast tiltalande og leggst til rette med universell utforming i så stor grad som mogleg.

3.4 - Høgde på terreng, gjerde m.v. mot naboar, offentleg veg og grøntareal:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlege vegar skal ikkje være høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. kommunens normer. Sjå elles føresegnene vedrørende frisiktsone.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Utbygger må sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen.

3.7 - Støy:

For bustader og deira uteopphaldsareal gjeld miljøverndepartementets føresegner om utandørs støyinnivå på maks. L_{DEN} 55 dB. Dette gjeld for formålet BKB når dette er nytta til bustad.

3.8 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle der dette er mogleg.

3.9 - Automatisk freda kulturminne:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan være automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovas § 8 andre ledd.

3.10 – Forureina grunn

Før utbygging kan tillatast skal det dokumenterast at grunnen er tilstrekkeleg fri for forureining.

§ 4 - Bygningar og anlegg

4.1 – Forretningar – (BF)

Innanfor området BF kan det førast opp forretningsbygg. Grad av utnytting skal ikkje overstige maks % BYA = 50.

Bygningar skal ha maks byggehøgde på 10 meter.

Det skal settast av plass til 2 parkeringsplassar pr. 100 kvm bruksareal for formålet. Parkeringsplass innafor byggegrense (inntil formålsgrense) er tillaten.

4.2 - Bustad/forretning (BKB)

4.2.1

BKB kan i sin heilskap brukast til forretning. Da gjeld same føresegner som for BF under 4.1. Grad av utnytting skal reknast for formåla BF og BKB som heilskap.

4.2.2

BKB kan i sin heilskap brukast til bustad. Då gjeld følgande føresegner:

Innanfor området BKB kan det førast opp frittliggande og/eller konsentrerte småhus med inntil 4 bueiningar. Grad av utnytting skal ikkje overstige maks %BYA = 30% for frittliggande

småhus og maks % BYA = 45 % for konsentrerte småhus. Maksimalt tal på bueiningar er 2 for frittliggande småhus og 4 for konsentrerte småhus.

Bygningar med møne skal ha maksimal gesimshøgde på 8 m og mønehøgde ikkje over 9 m. For arker, takopplett og hus med takform utan møne er tillaten gesimshøgde 8 meter.

Frittstående garasjar/carportar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,0 meter og mønehøgde ikkje over 5,0 meter målt frå terrenghøgde ved garasjeport. For arker, takopplett og takform utan møne er tillaten gesimshøgde 4,0 meter.

Det skal avsettast minst 2 parkeringsplassar per bueining.

Minste uteopphaldsareal (MUA) skal settast til 50 kvm pr. bueining. Minste andel private areal er 10 kvm pr. bueining. For felles areal er minste tillaten bredde i arealrekneskapen 6 meter. Stigningsgrad på uteopphaldsareal skal ikkje vere brattare enn 1:3.

4.2.3

BKB kan brukast til både forretning og bustad i kombinasjon. Då gjeld følgande føresegrer: For grad av utnytting og byggehøgder gjeld føresegrer som under punkt 4.2.2. Forretning tillates i første etasje. Bustad tillates i øvrige etasjer.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Køyreveg, offentlig (o_SKV):

o_SKV skal brukast som i dag. Dagens avkøyrsl til gartneriet skal stengast jf. plankart. Avkøyrsl til eigedom 62/90 skal vere som i dag.

5.2 – Køyreveg, felles (f_SKV)

f_SKV skal nyttast som avkøyrsl for feltet BF. Det skal etablerast fotgjengarovergang for gangvegen over avkøyrsl med nødvendig skilting og måling. I forbindelse avkøyrsl frå avkøyrsl til kommunal veg skal det etablerast vikeplikt med skilt og måling.

§ 6 - Hensynssoner

6.1 - Frisiktsoner:

Innanfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt er ikkje tillate.

Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsoner. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

§ 7 - Rekkjefølgjekrav

7.1 - Avkøyring, skilting og vegmerking

Før bruksløyve kan gis skal avkøyring f_SKV etablerast i tråd med planen. Eksisterande avkøyrsløse til o_SKV skal stengast. For kryss frå Eidsbakken og til kryss mot E39 skal det etablerast vikepliktskilt og merking i vegbana.

7.2- Omlegging av VA

Før igangsettingstillatelse kan gis skal godkjent løysning for vann, avløp og overvann framleggast kommunen.

7.3 – Undersøking av grunnforhold

Dersom ein ved utgraving av tomte får mistanke om forureina grunn eller finn kvikkleire i massane skal rette instans straks meldast.

Ålesund: 08.03.2019

proESS AS