

PLANFØRESEGNER (etter pbl.-08)

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Desse 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)

- Bustader – frittliggjande småhus (BF)
- Renovasjonsanlegg, felles (f_RA)
- Leikeplass, offentlig (o_LEK)

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

- Køyreveg, offentlig (o_KV)
- Køyreveg, felles (f_KV)
- Køyreveg, privat (p_KV)
- Fortau, offentlig (o_FO)
- Annan veggrunn, teknisk anlegg
- Annan veggrunn, grøntareal

3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Friområde (o_FRI)

4. Omsynssoner (pbl. §12-6)
- Frisikt – H140

§ 3 - Felleføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser. Tillat areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomtas nettoareal. Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med tek §5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng der ikkje anna er angitt. Garasje/carportar kan plasserast utanfor regulert byggegrense. Plassering 2 meter frå vegareal ved parallell innkøyring og 5 meter frå ved innkøyring normalt på veg.

3.2 – Bygningane si form, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det leggjast vekt på å finne ei så god løysning som mogleg i forhold til terrengtilpassning og opparbeiding av uteopphaldsareal. Ved byggemelding skal ein sjå til at bygningar innanfor same område får ein 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.

Ved seksjonering eller frådelling til nye matrikkeleiningar innanfor formålet, skal det ikkje krevjast ny BYA-berekning for kvart enkelt areal som skal frådelast/seksjonerast. Plankartet viser ikkje regulerte tomtegrenser. Eventuell tomtedeling innanfor formåla skal avklarast i forbindelse med første byggesøknad for formålet. Frådelling skal kunne skje utan dispensasjon forutsatt at frådelinga blir omsøkt ved første byggesøknad for hvert formål.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikkje bygd del av tomta skal utformast tiltalende og tilretteleggast med universell utforming i så stor grad som mogleg. Skjeringar og fyllingar som følgje av utgraving/planering av tomt og veg skal til plantast med stadeigen vegetasjon og kan leggjast på formål for bustad.

3.4 - Høgde på terreng, gjerde m.v. mot naboer, offentlig veg og grøntarealer:

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

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområda kan der 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 - Leikeplasser:

For planen gjelder statlige retningslinjer for sikkerhet av leikeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

Leikeplassen skal sikrast med gjerde mot Vågnesvegen, men skal ha opning mot Vågnesvegen med post/ sluse eller anna trafiksikker løysning. Gjerde kan plasserast i formålsgrrensa.

3.8 - Støy:

For bygningane og uteopphaldsareal gjeld miljøverndepartementets føresegner om utandørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB.

3.9 - Universell utforming:

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

3.10 - 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.

§ 4 - Bygningar og anlegg

4.1 – Bustader – frittliggjande småhus – BF

Innafor områda BF kan det førast oppfrittliggjande småhus. Dette skal vere einebustadar. Det kan ikkje byggast tomannsbustader.

Det kan etablerast maks 3 nye bueiningar innafor BF3.

Grad av utnytting skal ikkje overstige $BYA=35\%$ for BF3, og for områdene BF2 og BF4 skal grad av utnytting ikkje overstige $BYA=30\%$. Områda BF1, BF5 og BF6 skal ha ei maks utnyttingsgrad på $BYA=20\%$.

For heile planområdet gjeld følgande: Bygningar med saltak skal ha ei gesimshøgde på maks 6.5 m og ei mønehøgde på maks 9.0 m.

Maks gesimshøgde for bygningar med ark/takoppløft/pulttak er 8.0 m. Gesimshøgde for bygningar med flatt tak skal vere 7,0 m.

Garasjar skal ha ei gesimshøgde på maks 3.0 m, og ei mønehøgde på maks 4.5 m.

Det skal avsettast minst 2 parkeringsplassar pr buening.

Grøfteareal frå køyreveggar kan leggest på føremål for bustad.

4.2 – Renovasjonsanlegg, felles (f RA)

Renovasjonsanlegg skal vere felles for BF2 og BF3. Sjøppeldunkar skal plasserast her på hentedag.

4.3 – Leikeplass, offentleg (o LEK)

Leikeplassen skal ha sandkasse på minimum 10m^2 på ein solrik, lun plass beregna på aldersgruppe 1-6 år. Leikeplassen skal også ha benk, bord og fast dekke (til dømes grus, stein, asfalt og liknande) på minimum $1,6 \times 1,6$ meter.

Leikeplassen skal sikrast med gjerde mot Vågnesvegen, men skal ha opning mot Vågnesvegen med post/ sluse eller anna trafiksikker løysning. Gjerde kan plasserast i formålsgrensa. Det skal sikrast trinnfri/ tilgjengeleg tilkomst til o_LEK frå fortau/ vegareal så langt terrenget tillet det.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Køyreveg, offentleg (o KV)

o_KV1 er eksisterande offentleg veg og busslomme.

o_KV2 eksisterande offentleg veg. Reguleringsbredde totalt er 7 meter, med 5 meter køyrebane og 1 meter avsett til skulder og grøft på kva side.

o_KV3 er eksisterande køyreveg med tilhøyrande sideareal definert som anna veggrunn.

5.2 - Køyreveg, felles (f KV)

f_KV skal nyttast som felles køyreveg for BF2 og nye bueningar innanfor felt BF3. Regulert vegareal og tilstøtande anna veggrunnsareal kan nyttast som manøvreringsareal. Vegen skal opparbeidast med 4,0 meter køyrebane og 0,5 meter skulder/ grøft på kvar side.

5.3 Køyreveg, privat (p_KV)

Vegen skal gi tilkomst til gbnr 94/67.

5.4 – Fortau, offentlig (o_FO):

o_FO1, o_FO2 og o_FO3 er eksisterande offentlig fortau langs Vågnesvegen.

o_FO4 er nytt framtidig fortau langs o_KV2. Fortauet skal opparbeidast i 2,5 meters bredde og skulder på 0,5 meter.

§ 6 – Grønnstruktur

6.1 Friområde, offentlig (o_FRI)

Friområdet skal fungere som ein grøn buffer mellom byggjeareal og køyreveg. Det er tillate å slå graset og halde vegetasjonen på ei høgde som sikrar gode solforhold for omgjevnadane.

§ 7 - Omsynssoner

7.1 – Frisiktsoner (H140):

Innanfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegers 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.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - Infrastruktur:

Før det gis bruksløyve til nye bueiningar innanfor BF3 skal f_KV opparbeidast jf. §5.2.

Det skal etablerast køyretilkomst og parkeringsareal tilknytt kvar enkelt bustad før det kan gis bruksløyve til bustadar. Bygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard.

Igangsetjingsløyve til nye bueiningar innanfor BF3 kan ikkje gjevast før vilkår i plan- og bygningslova §27-2 og forureiningsforskrifta del 4 er oppfylt.

8.2 - Offentleg leikeplass (o LEK):

Før det gis bruksløyve til første NYE bueining innanfor planområdet, skal det dokumenterast at minimum 200m² av leikeplassen er ferdig opparbeida.

Ålesund: 15.05.26, rev. 09.06.06 før utlegging til offentlig ettersyn

proESS AS