

Reguleringsføresegner

Reguleringsendring Gnr 83 bnr 11 m.fl.

Flytting av «Veg 1» innanfor «Reguleringsplan for eit område kring Fiskarstrand Verft»

Planidentifikasjon:	Dato:	Eigengodkjenningssdato	Eigengodkjend av:
2024001084	22.10.2025	11.12.2025	Sula kommunestyre

§ 1 Generelt

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utvikling av området skal skje i samsvar med plankart og føresegner. Føresegnene kjem i tillegg til det som er bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter.

§ 2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgjande formål:

- Bygningar og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)
 - Bustadar, frittliggande småhusbusetnad (BFS)
 - Forretning (BF)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
 - Køyreveg (SKV)
- Omsynssoner/ bandleggingssoner (pbl. §12-6)
 - Sikringssone- friskt – H140
 - Gul støysone – H220

§ 3 Fellesføresegner

3.1 – Plassering og definisjonar

Bygningar skal plasserast innanfor byggegrenser vist på plankartet. Maksimal utnyttingsgrad er oppgitt som % BYA.

Utnyttingsgrad og byggehøgde skal reknast i samsvar med rettleiar for grad av utnytting.

3.2 - Utforming

Kommunen skal ved behandling av byggjesøknad sjå til at bygningar og anlegg får ei god og harmonisk form, tilpassa funksjonen og omgivnadane. Det skal leggjast vekt på å nytte varige materialar. Fargar skal vere avdempa.

3.3 - Situasjonsplan

I samband med byggesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan som viser plassering av bygg, avkjørsel, parkering, eventuelle murar, gjerde og andre inngrep i terrenget. Handtering av overvatn skal gå fram av situasjonsplanen.

3.4 - Overvasshandtering

Overflatevatn skal i størst mogleg grad handterast lokalt, og på ein miljømessig forsvarleg måte. Utvendige overflater skal tole å bli overfløymde, og vatn skal leiast vidare til stad det ikkje medfører skade. Detaljert plan for overvasshandtering skal utarbeidast i samband med byggesøknad, og skal godkjennast av kommunen.

Overvassanlegg skal vere dimensjonert og utforma for å tole flaumsituasjonar og vintertilhøve. Det må leggjast til rette for enkel drift og vedlikehald.

3.5 - Automatisk freda kulturminne

Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd ved gravearbeid. Om det i samband med gravearbeid blir gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar som kan vere kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og straks underrette kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune for avklaring, jmfør §8., 2. ledd i Lov om kulturminne.

3.6 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/ tilgjenge for alle (jf. pbl. § 1-1).

3.7 - Nedkjemping av uønskte framande planteartar

Det skal visast nødvendig aktsemd, slik at det ikkje oppstår fare for utvikling eller spreiding av uønskte framande planteartar.

Jordmassar som er infisert med frø, rotdejar eller andre underjordiske plantedelar skal ikkje nyttast som innblanding i anleggsjord.

Jord som blir fjerna frå område med framande invaderande artar skal behandlast som spesialavfall. Videre deponi eller bruk er avhengig av plantearten sin konkurransekraft. Infisert jord må, avhengig av kva planteartar jorda er infisert med, anten:

- Deponerast i varig deponi og ikkje nyttast som vekstmasse
- Nyttast som undergrunnsjord
- Nyttast som toppmassar der det skal etablerast plen som blir slått jamnleg gjennom heile vekstsesongen.

§ 4 Bygningar og anlegg (PBL §12-5 nr. 1)

4.1 Bustadar, frittliggande småhusbusetnad (BFS)

Område BFS1 kan nyttast til einebustad eller tomannsbustad. Område BFS2 inngår i bustadeigedomen 83/17, og skal ikkje byggast ut.

Maksimal utnyttingsgrad for BFS1 er sett til BYA=30%. Parkering skal reknast med i utnyttingsgraden.

Maksimal gesimshøgde er sett til 6,5 m, og maksimal mønehøgde er sett til 8,5 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Høgdena er sett slik at dei skal gi rom for eit bygg i to fulle etasjar og ein loftsetasje.

4.2 Forretning (BF)

Område BF kan nyttast til forretningsbygg med tilhøyrande anlegg, i samanheng med tilgrensande forretningsområde Fo1 innanfor Reguleringsplan for eit område kring Fiskarstrand Verft.

Maksimal gesimshøgde er sett til 7 m, og maksimal mønehøgde 8 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå.

Området kan byggast ut med forretningsbygg innanfor regulerte byggegrenser, og innanfor ein maksimal BYA=50%. Parkering kan etablerast innanfor ein maksimal BYA= 95%.

Det kan etablerast ein køyretilkomst til område frå Risevegen og ein køyretilkomst frå veg SKV. Nøyaktig plassering av avkøyrslene må avklarast i samband med byggemelding, og må tilpassast planlagt varelevering.

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

5.1 - Køyreveg (f SKV)

Område f_SKV på plankartet skal nyttast til køyreveg, og skal gi tilkomst til område BFS1 og tilgrensande bustadeigedomar gbnr. 83/6 og 82/12. Vegen skal opparbeidast med 6 m breidde inkludert skulder, og 1,5 m grøfteareal på begge sider.

§ 6 Omsynssoner (PBL §12-6)

6.1 - Sikringssone- friskt – H140

Innanfor frisktsonene skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over nivået på tilgrensande vegar. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillate. Snøopplag i vintersesongen skal ikkje overskride 0,5 m høgde.

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

6.2 - Gul støysone – H220

Områda merka H220 er sett av til gul støysone, i samsvar med støyretningslinje T-1442 Støy i arealplanleggingen. Støysonene ligg utanfor byggegrensene i byggeareala.

§ 7 Rekkefølgekrav

7.1 - Infrastruktur

Løysing for spillvatn/avløpsvatn, vassforsyning og vegtilkomst skal vere godkjent før bygging blir sett i gang.

7.2 – Stenging av avkøyrse

Dagens vestlegaste tilkomst til forretningsområdet skal stengast. Dette er lagt inn som eit rekkefølgekrav i føresegnene.