

SULA KOMMUNE - REGULERINGSFØRESEGNER



Detaljplan for Nausthaugen - reguleringsendring

Planidentifikasjon	Sist endra:	Vedtaksdato/godkjent:
--------------------	-------------	-----------------------

PlanID 2024003781	16.5.2025	
-------------------	-----------	--

Arkivsak 24/3781		
------------------	--	--

(basert på føresegner til planID 2014001015, vedtatt 22.6.2016 – grå tekst)

1 GENERELT

1.1.

Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova, som detaljregulering.

1.2.

Etter at denne planen med tilhøyrande føresegner er stadfesta kan det ikkje gjerast gjeldande privatrettslege avtaler som er i strid med planen og vedtektene.

1.3.

Reguleringsvedtektene kjem i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.)

1.4.

Innanfor ramma av plan- og bygningslova med forskrifter kan kommunen gjere mindre vesentlege unntak frå reguleringsføresegnene når særlege grunnar taler for det.

2 REGULERINGSFORMÅL

Areala innanfor planområdet er regulert til følgjande formål: Bygningar og anlegg (pbl §12-5 nr 1)

- **Kombinert formål bustad / tenesteyting (sosi 1803)**

- Leikeplass (sosi 1610)

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

- Kjøraveg, KV

- Fortau, FO

- Gang- og sykkelveg, GS

- Annan veggrunn - teknisk anlegg

- Annan veggrunn – grøntareal

- **Kombinert samferdselsanlegg, SK (parkering og snuplass for Naust 1)**

Grønstruktur (pbl §12.5 nr.3)

- Naturområde, GN

Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt, H140

- Faresone ras- og skredfare (flodbølgefare Åknes), H310

- Faresone høgspenningsanlegg, H370

- Omsynssone for ivaretaking kulturminne, H570

- Bandleggingssone automatisk freda kulturminne, H730

3. FELLES FØRESEGNER

3.1. Krav til byggesøknad

- utomhusplan

Bygg, anlegg og verksemdar skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø. Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan. Denne skal vise bygningsvolum, handsaming av terreng, bygning i samanheng med omgjevnader, parkeringsplassar, gjerder, interne gangvegar, møblering av opphaldsareal, renovasjonsanlegg og vegetasjon som skal bevarast.

For bygningar i planområdet skal det ved byggesøknad leverast plan for alle etasjar, fasadeteikning der nabobygg skal takast med for å vise heilskapen, snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal, fotomontasje/perspektivteikningar. Ved endring av fasade skal ny fasade visast med fasadeoppriss.

Planteikningar skal vere høgdesett og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomta vinkelrett på inngangsparti.

Ved byggesøknad skal det dokumenterast at byggeprosjektet ligg innanfor støygrenser gitt i den til ein kvar tid gjeldande retningsline for støy.

- Geoteknisk rapport/vurdering

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein geoteknisk vurdering frå fagkyndig geoteknikar (RIG), med vurdering av lokal stabilitet for det enkelte felt/prosjekt. Det skal komme fram av vurdering om det er behov for annan geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

- Tekniske planer:

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein teknisk plan for vann, avløp, overvann, renovasjon og veg som skal godkjennast av kommunen før igangsetjingsløyve gis.

Dersom søknad om igangsetjingsløyve gjelder for delfelt, skal det føreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele reguleringsområdet før teknisk plangodkjenning.

- Massehandtering

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein massehandteringsplan for gjennomføring av tiltaket. Planen skal beskrive disponering av alle oppgravde/utsprengte masser i planområdet. Rene masser skal i størst mogleg grad gjenbrukas innan planområdet.

- Anleggsperioden

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein plan for beskyttelse av omgjevnadene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, og skal gjera greie for trafikkavvikling og trafikktryggleik – for syklande og gåande, massetransport, ristingar og vibrasjonar, reinhald, støvdemping, støyforhold og sikkerheit knytt til høgspenstlinje. Planen skal gjera greie for nødvendige vernetiltak.

For å oppnå tilfredsstillande miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i tabell 4 i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegginga, T-1520 og T-1442, og føresegnar i samsvar med KPA, tilfredsstillast. Statlege retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegginga T-1520 skal bli lagt til grunn.

Det skal utarbeidast riggplan som skal inkludere avbøtande tiltak.

3.2. Plassering og definisjonar

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser. Der byggegrensa ikkje er vist, gjeld reglane i Plan- og bygningslova. Tillat utbygd areal (BYA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift.

%-BYA angir tillat utbygd areal i prosent av tomte sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå vert rekna med i utnyttinga.

3.3. Bygnings form, plassering, materialbruk og farge

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal. Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor same området får ei einsarta og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande fargar er ikkje tillate.

Takflater kan brytas opp med inntrekte terrasser og takoppbygg. Synlege takflater, takoppbygg og tekniske installasjonar skal utformast i harmoni med tiltaket elles.

Bygningane (ev. busetnaden) skal ikkje ha reflekterande takflater, men solcellepanel kan tillatast.

Garasjar og carportar skal vere inkludert i byggesøknad saman med bustadane, sjølv om desse blir oppført seinare. Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

3.4. Tilkomst og parkering

Tilkomst for felt B/T1 og felt lenger vest (utanfor planområdet) skal vere frå o_KV3 (vegen langs naustrekka)

Tilkomst for felt B/T2 skal vere frå o_KV1 (Johansgarden og forlenging av denne).

3.5. Universell utforming

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

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst.

Offentlege uterom og gangvegar skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne lett kjem seg fram. Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad.

3.6. Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstille rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillatast og kan verte kravd endra.

Byggverk og offentlege uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk **meinast** det i tillegg til bygg **også** tekniske anlegg som t.d. vegar og gangvegar. For utomhusanlegg skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar ved utforming, val av materialar, vegetasjon og lyssetting.

3.7. Eksisterande vegetasjon

Det skal ved utbygging takast særleg omsyn til naturmangfald og det opphavlege kulturlandskapet. Ved nye bygningar (evt. busetnad) som berører verdisett naturmiljø, skal det dokumenterast at fordelane av ei slik plassering er større enn ulempene, og det skal vurderast konsekvensar for miljø, naturmangfald og kulturhistorie/-landskap.

3.8. Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %- BYA , etter reglane i TEK. Eit vilkår for å utnytte tomta med maksimal %-BYA, er at krav til byggehøgde, byggegrense og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

4. REKKEFØLGJEKRAV

4.1. Støyreduserande tiltak

Det skal ligge føre støydokumentasjon og eventuelle støydempingstiltak skal vere gjennomført før byggeløyve kan bli gitt.

4.2. Veg o_KV1 og o_FO1

Veg o_KV1 og fortau o_FO1 og forbindelse som ligg på gnr. 64/9 mot Johansgarden og Pebakken, skal vere etablert før ein kan starte utbygging av felt B/T2 i planområdet.

4.3. Veg o_KV3 og o_FO3

Veg o_KV3 og fortau o_FO3 skal vere etablert før ein kan starte utbygging av felt B/T1 i planområdet.

4.4 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur, inkl. nytt avløpsanlegg og renovasjon skal være etablert i samsvar med godkjent teknisk plan før det kan gis bruksløyve for nye bygg i planområdet.

5. BYGNINGAR OG ANLEGG

5.1. Kombinert formål bustad / tenesteyting B/T1 -B/T4

Områda skal nyttast til bustad og/eller tenesteyting i form av bustader/leilegheiter, omsorgsbustader, dagsenter og bukollektiv e.l. Anna tenesteyting tillatast, som legekontor, fysioterapi, frisør/ hudpleie e.l., og forsamlingslokale, treningssenter og servering/kafé, forutsett at funksjon ikkje kjem i konflikt med bustadformål. Trafo til funksjonar i planområdet tillatast.

5.2. Kombinert formål bustad / tenesteyting B/T1 og B/T2

Grad av utnytting er angitt i %-BYA, og settast til maks BYA= 50%. Byggehøgda skal ikkje overstige 12 meter over gjennomsnittleg planert terreng (3 etasjar. Parkeringssokkel/-kjeller kjem i tillegg). Mindre oppbygg for ventilasjon og heis er tillat.

Krav til parkering; 1 plass per bustad eller 0.5 plassar pr. bebuarrom (dersom institusjon). Det skal etablerast minimum 2 HC-plassar per felt.

5.3. Kombinert formål bustad / tenesteyting B/T3

Grad av utnytting er angitt i %-BYA, og settast til maks BYA= 50 %. Byggehøgda skal ikkje

overstige 14 meter over gjennomsnittleg planert terreng (4 etasjar. Parkeringssokkel/-kjeller kjem i tillegg). Mindre oppbygg for ventilasjon og heis er tillat.

Krav til parkering; 1 plass per bustad eller 0.5 plassar pr. bebuarrom (dersom institusjon). Det skal etablerast minimum 2 HC-plassar.

5.4. Kombinert formål bustad / tenesteyting B/T4

Grad av utnytting er angitt i %-BYA, og settast til maks BYA= 50%. Byggehøgda skal ikkje overstige 12 meter over gjennomsnittleg planert terreng (3 etasjar. Parkeringssokkel/-kjeller kjem i tillegg). Mindre oppbygg for ventilasjon og heis er tillat.

Krav til parkering; 1 plass per bustad eller 0.5 plassar pr. bebuarrom (dersom institusjon). Det skal etablerast minimum 2 HC-plassar.

6. SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1. Køyreveg – o_KV1 (Johansgarden)

Køyreveg o_KV1 er avsett til offentleg køyreveg inkludert fortau. Standard for vegen er påført plankartet.

6.2. Køyreveg – o_KV2 (Pebakken)

Køyreveg o_KV2 skal opparbeidast i samsvar med standard påført plankartet.

6.3. Køyreveg – o_KV3 (vegen langs strandsona)

Køyreveg o_KV3 er avsett til offentleg køyreveg inkludert fortau. Standard for vegen er påført plankartet.

Vegen skal vere køyreveg fram til felt B/T1, for nausta og for felt BFS regulert i plan/planID 2014001015 (bustadområde i vest).

6.4. Kombinert samferdselsanlegg - o_SK (parkering og snuplass for Naust 1)

Arealet skal nyttast til snuplass og tilkomst til brygge/båutsett. Det tillatast parkering innanfor feltet, så fremt plasser ikkje er til hinder for snuplass og båtopptrekk.

7. GRØNTSTRUKTUR

7.1. Naturområde (N)

Innfor området ligg fleire fornminne og alt av tilretteleggingstiltak må avklarast med kulturminneavdeling hjå Møre og Romsdal fylkeskommune.

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad bevarast, men enkel tilrettelegging av sti/rås kan tillatast.

8. OMSYNSSONE

8.1. Frisiktsone, H140

Sona er merka H140 i plankartet. I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytane vegane. Vegetasjon kan ryddast, tre hoggast og fjell sprengast for å halde frisiktsona oversiktleg. Høgstamma tre, trafikkskilt og

lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Planarbeidet

8.2 Bandleggingssone – automatisk freda kulturminne, H570

Omsynssone merka H730 på plankartet omfattar eit automatisk freda kulturminne. Innanfor dette området kan det ikkje utførast inngrep av noko slag. Opphavleg vegetasjon skal takast vare på. Graset kan slåast som i dag.

8.3 Omsynssone for ivaretaking av kulturmiljø, H730

Omsynssona merka H570 på plankartet omfattar ei sone for ivaretaking av kulturmiljø kring eit automatisk freda kulturminne. Innanfor dette området kan det ikkje utførast inngrep av noko slag. Graset kan slåast som i dag.

8.4 Faresone (H370 – høgspenningsanlegg inkludert høgspenkablar)

Tiltak innafar fareområdet skal godkjennast av linjeeigar.

Tiltak for permanent opphald skal unngåast og ved planlegging av nye offentlege bygg o.l. skal styrken på magnetfelt ikkje overstiga 0,4 mikroTesla.

8.5 Faresone (H310 – flodbølgje)

Planområdet er omfatta av fare for fjellskredgenerert flodbølgje frå Åkneset. TEK 10 §§ 7-3 og 4 legg føringar for kva bygg som kan etablerast innafar omsynssona.