
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 - Reguleringsføreemål

Areala innanfor planens grenser er regulert til følgande formål:

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

- Bustader – frittliggjande småhus (BFS)
- Uthus/naust/badehus (BUN)
- Leikeplass, felles (f_BLK)

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

- Køyreveg, offentleg (o_SKV)
- Køyreveg, felles (f_SKV)
- Fortau, offentleg (o_SF)
- Annan veggrunn, teknisk anlegg
- Annan veggrunn, grøntareal

3. Grøntstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)

- Grøntstruktur (G)
- Turveg, felles (f_GT)

4. Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140
- Flom – H320

§ 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 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. Garasjar/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 leggast vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i forhold til terrengtilpassing 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.

Ved seksjonering eller frådeling til nye matrikkeleiningar innanfor formålet, skal det ikkje krevjast ny BYA-berekening for kvart enkelt areal som skal frådelast/seksjonerast.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikkje bygd del av tomta skal utformast titalande og tilretteleggast med universell utforming i så stor grad som mulig. Skjeringar og fyllingar som følge av utgraving/planering av tomt, veg og leikeareal skal tilplantast med stadeigen vegetasjon og kan leggjast på formål for bolig.

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 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 - Leikeplasser:

For planen gjelder statlege retningslinjer for sikkerheit av leikeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

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 f_BLK 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 – BFS

Innanfor områda BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4 kan det førast opp frittliggjande småhus med inntil to bueiningar. Dette skal vere einebustadar eventuelt med sekundærleilegheit. Det kan ikkje byggast tomannsbustader. Grad av utnytting skal ikkje overstige maks % BYA = 30 %.

Det kan maksimalt gis løyve til 20 bueiningar som nyttar f_SKV1 som felles køyreveg. Det skal ved byggjesak dokumenterast at det totale antal bueiningar som brukar f_SKV1 ikkje overstig 20 bueiningar.

Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,5 meter for bygningar med vanlig saltak, og mønehøgda ikkje over 9,0 meter. Maksimal gesimshøgda for arker/takoppløft og bygningar med pulttak er 8,0 meter. Gesimshøgda for bygningar med flatt tak er 7,0 meter. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgda enn 2,8 meter og mønehøgda ikkje over 4,5 meter.

Det skal avsettast minst 2 parkeringsplassar per bueining.

Minste uteopphaldsareal (MUA, skal reknast som sum av privat, felles andel og andel av leik) skal settast til 50 kvm pr bueining. Minste andel private areal er 10 kvm pr bueining. Stigningsgrad på uteopphaldsareal skal ikkje vere brattare enn 1:3.

Grøftareal frå felles køyreveggar kan leggst på formål for bustad. Man kan ikkje etablere hekk/gjerde nærmare enn 1,5 meter frå formålsgrense mot felles køyreveg.

4.2 – Uthus/naust/badehus – BUN

Innafor formålet kan det etablerast 1 stk naust. Kommuneplan sine føresegner § 2.2.5 er gjeldande med unntak av at naustet kan ha en grunnflate på inntil 60 m², og ei mønehøgde på inntil 5,5 m målt fra terreng i sjøfasaden.

Byggegrensa mot sjø er 0 meter. Situasjonsskart som følger byggesøknaden, skal vise frie ferdsel er sikret. Naustet må ikke hindre fri ferdsel i strandsona.

Den naturlige strandsona skal i størst mogleg grad bevarast. Støpt stø, utfylling i sjø, molo eller anna bølgevern tillates ikkje. Dersom det skal opparbeidast stø, skal denne utførast i naturstein og bredden på støa skal ikkje overstige bredden på naustporten.

Bygningsdelar som plasserast lågare enn cote 3,25 (NN2000) skal dimensjonerast for å tåle påkjenning av bølge/stormflo. Jf. Tek17 § 7-2.

4.4 - Leikeplass, felles (f BLK):

Felles leikeplass skal være felles for bebuarar innanfor planområdet. Leikeareala skal opparbeidast i samsvar med kommunens retningslinjer.

Del av arealet skal etablerast med maksimal stigningsgrad på 1:15. Området skal nyttast til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde.

Terrenget skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gir moglegheit for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper, med utstyr som bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal innehalde sandkasse på 10 m², benk, ett leikeapparat og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m.

Leikearealet skal sikrast med gjerde. Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murer, skjeringar og skråningar som opparbeidast, kviler på utbygger/tomteeigar etter plan- og bygningslova.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Køyreveg, offentleg (o SKV)

o_SKV2 skal nyttast som offentleg samleveg. Vegen skal opparbeidast med ei total vegbreidde på 10,5 meter med henholdsvis 1,5 meter grøft, 4,5 meter køyrebane samt 3,0 meter fortau (o_SF2).

5.2 - Køyreveg, felles (f SKV)

f_SKV1 skal nyttast som felles køyrevæg for bueiningar innanfor planområdet som er tilknytt vegen. Regulert vegareal kan nyttast som manøvreringsareal. Vegen skal opparbeidast med 4 meter køyrebane og 0,5 meter skulder på kvar side.

f_SKV2 skal nyttast som felles køyrevæg for bueiningar innanfor planområdet som er tilknytt vegen. Regulert vegareal kan nyttast som manøvreringsareal. Vegen skal opparbeidast med 4 meter køyrebane inkludert skulder.

f_SKV3 skal nyttast som adkomst for bueiningar som er tilknytt vegen. Regulert vegareal kan nyttast som manøvreringsareal.

F_SKV4 nyttast som adkomst for bueiningar som er tilknytt vegen. BFS4 får adkomst frå vegen. Regulert vegareal kan nyttast som manøvreringsareal.

§ 6 - Grøntstruktur

6.1 – Grøntstruktur, felles (f_G)

Området skal vere opent for allmenn ferdsel. Området skal ikkje bebyggast, men små benkar og bord kan etablerast innafor området.

6.2 – Turveger, felles (f_GT)

f_GT1 skal gi adkomst til f_G.

f_GT2 skal gi adkomst til BUN og f_G.

§ 7 - Rekkefølgekrav

7.1 - Infrastruktur:

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.

Før det gis igangsettingstillatelse til nye bueiningar innanfor BFS1, BFS2 og BFS3 skal f_SKV1 forlengast frå der den er etablert i dag og opparbeidast med snuhammer jf. § 5.2

Før det gis bruksløyve til nye bueiningar innanfor BFS2 og BFS3 skal f_SKV2 opparbeidast jf. §5.2

7.2 - Felles leikeplass:

Før det gis bruksløyve til nye bueiningar innanfor BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4 skal f_BLK opparbeidast med fysisk avgrensing mot veg.

PLANFØRESEGNER
DETALJREGULERINGSPLAN FOR NEDRE KIPPERBERGET
GBNR. 104/1 MED FLEIRE, SULA KOMMUNE
DATO: 24/10-19
REV: 25/02-20 REV2: 12/10-20 REV3: 12.11.20



Ålesund: 24.10.19, rev. 25.02.20, rev 2 12.10.20, rev3: 12.11.20

proESS AS