



## SULA KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER

til detaljreguleringsplan for

73/1 Nilsgarden bustadområde

Plan-ID: 2019000615

Rev.dato: 2020-11-18

## § 1 Generelt

### § 1-1 Avgrensing

Dette er reguleringsbestemmelsene for «73/1 Nilsgarden bustadområde» i Mauseidvåg, Sula kommune, plan-ID: 2019000615.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

Den kommunale vegen, inklusiv fortau, mot Raudåna (SKV1) er tatt med, uten endringer, i denne reguleringsplanen etter ønske fra Sula kommune. SKV1 er ikke bygget, men er regulert i kommunen sin reguleringsplan «Skoleveg fra Myrbekkane til Rørstadmarka» (plan-ID: 20180001772). Utbyggingen på Nilsgarden vil skje uavhengig av utbygging av den kommunale vegen mot Raudåna.

Planen er utarbeidet som detaljregulering, jf. plan- og bygningslova § 12-3.

### § 1-2 Andre lover og vedtekter

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og andre gjeldende lover, forskrifter og vedtekter som har virkning i planområdet.

### § 1-3 Unntak

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

## § 2 Reguleringsformål

Arealene innenfor planens grenser er regulert til følgende arealformål:

| Bygninger og anlegg, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1 |      |          |     |
|--|------|----------|-----|
| Arealformål  | SOSI | Feltnavn | daa |
| Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse   | 111  | BFS      | 9,5 |
| Boligbygging – konsentrerte småhus                 | 1112 | BKS      | 8,6 |
| Renovasjonsanlegg                                  | 1550 | BRE      | 0,8 |
| Lekeplass, felles                                  | 1610 | BLK      | 1,9 |

| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2 |      |          |      |
|---|------|----------|------|
| Arealformål   | SOSI | Feltnavn | daa  |
| Kjøreveg  | 2011 | SKV      | 3,4  |
| Fortau  | 2012 | SF       | 1,2  |
| Gangveg   | 2016 | SGG      | 0,02 |
| Annen veggrunn – Grøntareal   | 2019 | SVG      | 2,2  |

### § 2-1 Hensynssoner

Følgende hensynssoner er avsatt i planområde

| Hensynssoner, jf. pbl § 12-6    |      |          |     |
|---------------------------------|------|----------|-----|
| Hensynssone                     | SOSI | Feltnavn | daa |
| Faresone – Høyspent             | 370  | H370     | 3,1 |
| Hensynssone støy – Gul støysone | 220  | H220     | 3,1 |
| Sikringssone – Frisikt          | 140  | H140     | 0,2 |
| Faresone – Ras- og skredfare    | 310  | H310     | 3,8 |

| Bestemmelsesområder, jf. pbl § 12-7 |      |          |     |
|-------------------------------------|------|----------|-----|
| Bestemmelsesområde                  | SOSI | Feltnavn | daa |
| Anlegg- og riggområde               | 91   | #MRA     | 1,4 |

## § 3 Felles bestemmelser

### § 3-1 Eierform

Områder som er merket med **o...** på plankartet skal være i offentlig eie.

Områder som er merket med **f...** på plankartet er felles for de eiendommene eller parter som er angitt i reguleringsbestemmelsene.

### § 3-2 Universell utforming

Gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer samt kommunen sine til enhver tid gjeldende retningslinjer skal legges til grunn ved planlegging og utforming av bygg og uteområde. Universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle tilrettelagde leke- og oppholdsareal.

### § 3-3 Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen.

Byggegrenser følger til enhver tid gjeldende forskrift og veglovens paragraf (§ 29), der byggegrense ikke går frem av plankartet følger denne formålsgrensen. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense etter samråd med vegmyndighet.

### § 3-4 Bygningers form, plassering, materialbruk og farge

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer.

Ved byggesøknad skal det påses at bygninger innenfor samme delfelt får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge.

Ved byggesøknad av boliger skal garasjer og carporter vise på situasjonskartet, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

### § 3-5 Parkering

Areal til nødvendig privat parkering må skaffes på egen tomt. Det skal avsettes minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet, der minst en parkeringsplass skal kunne være i garasje eller carport. Dersom bolig oppføres med sekundær leilighet under 50m<sup>2</sup>, skal det i tillegg avsettes minst 1 parkeringsplass til denne.

Plassering av garasje/carport og eventuell biloppstillingsplass på terreng skal være vist i situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om denne ikke skal oppføres samtidig. Det kan etter samråd med kommunen tillates at garasjer som oppføres parallelt med vei eller parallelt med nabogarasje kan plasseres helt inn til formåls-grense om hensynet til vedlikehold/snølager og siktlinjer er ivaretatt. Foran garasjen må det være en billengde (fem meter).

### § 3-6 Terrengbehandling, utomhusplan

Det skal søkes løsninger som gir god utforming i og mot felles uteområder. Nødvendige eller planlagte omforminger av terrenget skal gå klart frem av situasjonsplanen. På BFS4 skal de visuelle konsekvensene av omformingen av terrenget illustreres på en god måte.

Store trær på stedet bør registreres og søkes innarbeidet i utbyggingsplanen.

Ikke bebygde del av tomte skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjæmmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt som ikke får annen tiltalende behandling, skal som minimum tilplantes med stedegen vegetasjon. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomte. Denne skal ved siden av å vise bebygde areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Uteoppholdsarealet skal være egnet for lek og opphold hele året og for ulike aldersgrupper, og være universelt utformet. Arealet skal ha solrik plassering og være skjermet mot sjenerende vind, støy, trafikkfare og annen helsefare. Trafikkareal skal i størst mulig grad skilles fra bolig og uteoppholdsareal, slik at barn og unge slipper å krysse trafikkareal når de er utomhus.

### § 3-7 Lekeplasser

#### Kvartalslekeplass

Det er i planen avsatt areal for kvartalslekeplass (BLK3) som oppfyller kravet til størrelse, plassering og avstander. Alle boenheter på Nilsgarden skal ha tilgang kvartalslekeplassen.

Det skal ikke bygges en klassisk lekeplass med fast dekke og plastlekeapparater i ulike farger. Tett vegetasjon og kratt skal fjernes, men det skal i størst mulig grad tas vare på eksisterende trær og eksisterende terreng. Det skal settes opp enten hinderløype eller zip-line, og i tillegg minst to av følgende lekeapparater: hytte, klatretårn, klatrevegg, sandkasse eller sklie. Det kan etableres fast dekke i forbindelse med lekeapparatene hvis det er nødvendig i forhold til sikkerhet og/eller vedlikehold. Utformingen av lekeplassen skal tilpasses naturlig terreng/vegetasjon og alle lekeapparater skal være i naturfarger og ha et uttrykk som samsvarer med en naturlekeplass. Framtidig ansvar og vedlikehold ligger på hjemmelshaver for eiendommer på BKS1-2 og BFS1-6.

Kvartalslekeplass skal opparbeides senest når den 20. boenhet i planen etableres.

#### Nærlekeplass

Det er planlagt nærlekeplass (BLK1-2) i forbindelse med BKS1 og BKS2. Det avsatte arealet oppfyller kommunens krav til størrelse, plassering og utforming. Nærlekeplassene skal være tilrettelagt for mindre barn med minimum tre lekeapparater. Det skal i tillegg være benker slik at området blir et sosialt treffsted for alle aldersgrupper. Området skal stelles til og beplantes på tiltalende måte. Framtidig ansvar og vedlikehold ligger på hjemmelshavere på BKS1 og BKS2.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for første boenhet blir gitt, skal nærlekeplass på det aktuelle felt være opparbeidet.

### § 3-8 **Støy**

Til enhver tid gjeldende retningslinjer om behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

Deler av BKS1 og BFS1 samt hele BFS4 ligger i gul støysone. Område med gul støysone er markert med hensynsone H220 på plankartet. I forbindelse med utbygging innenfor gul støysone må det i byggesøknaden legges frem dokumentasjon for planlagte støyreducerende tiltak.

### § 3-9 **Kommunaltekniske anlegg**

Innenfor byggeområdene kan det oppføres mindre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

### § 3-10 **Energi**

Ved planlegging og utforming av boliger skal gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer samt kommunen sin til enhver tid gjeldende klima- og energiplan legges til grunn.

### § 3-11 **Renovasjon**

Det er avsatt et område (BRE) som gir mulighet for en felles renovasjonsløsning for alle boligområder innenfor planen. I forbindelse med byggesøknad skal det legges frem en renovasjonsteknisk plan som viser hvordan oppsamling og innsamling av avfall skal løses. Avfallsløsninger skal være i tråd med det til enhver tid gjeldende regelverket.

For utbygginger av delfelt med mer enn 20 boenheter og/eller boligtetthet på mer enn 3 boliger per daa skal det gjøres en vurdering av nedgravde avfallsløsninger eller andre fellesløsninger for håndtering av avfall. Det skal tilrettelegges for kildesortering.

### § 3-12 **Drenering, vann og avløp**

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi endringer i avrenningssituasjonen fra planområdet. Overvann håndteres i størst mulig grad på eget område med tiltak som for eksempel infiltrasjon og begrenning av tette flater. Tilførsel til overvannssystem må begrenses.

I forbindelse med byggesøknad skal det legges frem en plan for vann og avløp for hvert boligfelt. VA-anlegg skal planlegges etter kommunal standard for mulighet til fremtidig overtagelse. Plan for teknisk anlegg skal godkjennes av kommunen.

### § 3-13 **Automatisk fredet kulturminne**

Dersom det i forbindelse med utbygging blir oppdaget automatisk fredet kulturminne som tidlegere ikke var kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det påvirker kulturminnet med sikringssone på 5 meter. Det er viktig at de som arbeider i marka bli gjort kjent med denne bestemmelsen. Funn skal straks meldes til Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavdelinga, jf. kulturminnelova.

### § 3-14 **Avkjørsler**

Avkjørselspilene på plankartet til de enkelte boligene er retningsgivende på dette nivået da man på nåværende tidspunkt ikke vet presis hvordan utbyggingen vil bli. Dette avgjøres på byggeplannivå.

## § 4 Bestemmelser til arealformål

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

Tiltaket skal oppfylle kravene til utforming og visuelle kvaliteter gitt i pbl §29-1 og §29-2. Byggets plassering, høyde og avstand til nabogrense skal oppfylle krav satt i pbl § 29-4. Gesimshøyde er i hht. § 29-4 max. 8 meter og mønehøyde max. 9 meter.

Et vilkår for å utnytte tomten med maksimal %-BYA, er at krav til byggehøyde, byggegrense, parkering og uteoppholdsareal er innfridd. Ved byggesøknad skal opparbeidelse av hele tomten inkludert nødvendig arronderinger og støttemurer være vist.

#### **Boligbygging – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)**

Innenfor områdene kan det bygges frittliggende småhus med muligheter for inntil 2 boenheter.

Graden av utnyttning på BFS1-5 skal ikke overstige %-BYA=30%, inklusive nødvendige parkeringsplasser. Graden av utnyttning på BFS6 skal ikke overstige %-BYA=35%, inklusive nødvendige parkeringsplasser.

#### **Boligbygging – konsentrerte småhus (BKS)**

Innenfor området BKS1 og BKS2 kan det bygges flermannsboliger med opptil fire boenheter.

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=45%, inklusive nødvendige parkeringsplasser.

### § 4-2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

#### **Kjøreveg (SKV)**

Areal merket SKV skal brukes til kjøreveg og vegskulder. Offentlige kjøreveger og avkjørsler til disse skal dimensjoneres og utformes i henhold til kommunens vegnorm.

Når sørligste del av SKV1 realiseres, skal avkjørsel til Nylandet f\_SKV3 legges om samtidig og tidligere veglinje (innenfor BKS1) saneres. For etablering av BKS1 stilles krav til at SKV1 kun opparbeides frem til avkjørselspunkt fra SKV1. For utbygging av områdene BFS1 -4 og BKS2 stilles kun krav til opparbeidelse av SKV1 fram til krysset ved SKV3. SKV3 kan etableres i anleggsvegstandard.

#### **Fortau (SF)**

Fortau skal opparbeides med linjeføring og bredde som vist på plankartet.

#### **Anna veggrunn – grøntanlegg (SVG)**

Grøfter, skråninger og planeringsareal ligger innenfor dette formålet. Rekkverk og murer kan plasseres innenfor formålet. Teknisk infrastruktur som rør, kabler, belysning og sluker kan plasseres innenfor formålet. Innenfor området kan det mellomlagres vekstmasser og løsmasser der det er hensiktsmessig.

Nytt veganlegg skal utføres slik at det blir best mulig tilpasset eksisterende terreng og omgivelser. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng.

## § 5 Hensynssoner

### § 5-1 Faresone for høyspentanlegg

Det er i utgangspunktet byggeforbud i hensynssonen. Dersom det er aktuelt å etablere boliger nærmere 20 m fra senter av høyspentlinjen må det foretas utredning mht. magnetfeltet. Hvis høyspentlinjen legges i bakken vil den innregulerte faresonen falle bort, og ny faresone vil bli avklart for ny lokalisering. Før det kan iverksettes tiltak som involverer bruk av høye maskiner eller andre innretninger som kan medføre fare for nærføring med høyspentledningen skal det være dialog med netteier.

### § 5-2 Sikringszone for frisikt

Innenfor de viste frisiktlinjene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilgrensende veg. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsona, dersom de ikke hindrer fri sikt. Ansvarlig vegmyndighet kan kreve sikthindrende element fjernet.

### § 5-3 Ras- og skredfare

I alle byggesaker der det skal fundamenteres på løsmasser, foretas masseutskifting eller vesentlige terrenginngrep (skjæringer og/eller fyllinger) anbefales det generelt at ansvarsområdet geoteknikk (RIG) er belagt i forbindelse med tiltaket.

## § 6 Rekkefølge- og dokumentasjonskrav

### § 6-1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan for hvert boligområde (BKS1-2, BFS1-6) og tverrsnitt i målestokk 1:500 som viser alle bygninger og anlegg med alle terrenginngrep.

Vann- og avløpsplan skal ved byggesøknad utarbeides for hvert boligområde. Byggesøknad skal bla. vise løsning for vann, avløp og overvann for hver enkelt tomt innenfor feltet, fall, og profiler, samt sammenheng med eksisterende system.

### § 6-2 Før brukstillatelse

Det kan ikke gis brukstillatelse for bolig i boligområdene før adkomstveg til de enkelte eiendommene er opparbeidet. Parkeringsplasser skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

Det er krav til nærlekeplass og kvartalslekeplass, se §3-7.

| 02      | 2020-11-18 | Revidert etter behandling i Planutvalget 10.11.20               | PerLer    |                |          |
|---------|------------|---|-----------|----------------|----------|
| 01      | 2020-10-28 | Oversendelse til Sula kommune for vedtak om offentlig ettersyn. | PerLer    | SivSun         | MaBro    |
| Versjon | Dato       | Omtale  | Utarbeidd | Fagkontrollert | Godkjent |