

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 (BFS)

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

- Køyreveg, felles (f_SKV)
- Annan veggrunn, teknisk anlegg
- Annan veggrunn, grøntareal

3. Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140

§ 3 - Fellesføresegner

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.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikkje bygd del av tomta skal utformast tiltalande og tilretteleggast med universell utforming i så stor grad som mogleg. Skjerings 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 - Støy:

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

3.8 - Universell utforming:

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

3.9 - 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 BFS kan det førast opp frittliggjande småhus. Dette skal vere einebustadar. Det kan ikkje byggast tomannsbustader. Grad av utnytting skal ikkje overstige maks BYA = 30 %.

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 3,0 meter og mønehøgda ikkje over 4,5 meter.

Det skal avsettast minst 2 parkeringsplassar per bueining.

Grøfteareal frå felles køyreveggar kan leggjast på formål for bustad.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Køyreveg, felles (f_SKV)

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

f_SKV2 skal nyttast som felles køyreveg for bueiningar innanfor planområdet som er tilknytt vegen. Regulert vegareal kan nyttast som manøvreringsareal. Vegen skal opparbeidast med 4,0 meter køyrebane, grøft/vegskulder kommer itilegg og kan ligge på areal for utbygging.

§ 6 - Rekkefølgekrav

6.1 - Infrastruktur:

Før det gis bruksløyve til nye bueiningar innanfor BFS skal f_SKV2 opparbeidast jf. §5.1

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 tilak innafor planområdet kan ikkje gjevast før vilkår i plan- og bygningslova §27-2 og forureiningsforskrifta del 4 er oppfylt.

Ålesund: 26/06-24

proESS AS