



## SULA KOMMUNE - REGULERINGSFØRESEGNER

# Detaljplan for Nausthaugen

|                    |              |                   |
|--------------------|--------------|-------------------|
| Planidentifikasjon | Vedtaksdato: | Godkjent:         |
| 2014001015         | 22.06.2016   | Sula kommunestyre |

### 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)

- Bustader, frittliggande småhus, BFS
- Offentleg tenesteyting, OF
- Naust

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

- Kjøreveg, offentlig o\_KV, felles f\_KV
- Gang- og sykkelveg, offentlig
- Annen veggrunn - teknisk anlegg, offentlig
- Parkering (P)

Grøntstruktur (pbl §12.5 nr.3)

- Naturområde, N
- Friområde, F
- Grøntstruktur, G

Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt, H140
- Omsynssone for ivaretaking kulturminne, H570
- Bandleggingssone automatisk freda kulturminne, H 730

### 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 gangveggar, 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 tomte vinkelrett på inngangsparti.

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

#### 3.2. Plassering og definisjonar

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser. Der byggegrensa ikkje er vist, gjeld reglane i Plan- og bygningslova. Tillatt bebygd areal (BYA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift. %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomte sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå vert rekna med i utnyttinga. Gesims- og kotehøgde vert rekna i samsvar med den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift, ut frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

#### 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.

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 områda vest og nordvest for eksisterande omsorgsbustader blir frå aust

etter eksisterande tilkomst til Nausthaugen.

Området vest for bustadfeltet (regplan Johansgarden) blir veg 1 vidareført vestover og at tilkomst til dette området kjem via denne vegen.

### 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 tilfredsstillende 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 vert det i tillegg til bygg og meir tekniske anlegg som t.d. vegar, gangvegar. For utomhusanlegg skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar ved utforming, val av materialar, vegetasjon og lyssetting.

### 3.7. 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. Støyreducerande tiltak

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

### 4.2. Veg o\_KV1

Veg o\_KV1 skal vere etablert før ein kan starte utbygging av øvre del av planområdet.

## 5. BYGNINGAR OG ANLEGG

### 5.1. Bustader – frittliggande – småhus, BFS

Byggjeområda BFS er regulert til frittliggande småhus. Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,0 m for bygningar med vanlig saltak, og mønehøgde skal ikkje overstige 8,0 m. Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=35%.

Det er krav om 2 p-plassar derav ein overdekt.

### 5.2. Naust (Naust)

Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskaper. Innafor områda kan det oppførast frittliggande naust med maksimal mønehøgde 5,0 m mot sjøsida. Grunnflata per nausteining skal ikkje overstige 40 m<sup>2</sup>. Inntil 2 naust kan byggjast saman, berre delt av felles tomtegrense. Det er ikkje anledning til å isolere og innreie loft eller hems til opphaldsrom og overnatting.

Den naturlige strandlinja skal så langt det er mulig bevarast. Båtopptrekk i område Naust 1 er for gnr 64 bnr 2,3,4,5,6,7,8,9,11,12,14 og 57. Felles båtopptrekk i område Naust 4 er for også Naust 2 og 3.

Utfyllingar i sjøen, moloar og flytebrygger eller bølgyvern, tillates ikkje.

Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsler i naustområdet.

Før frådelling/bygging av naust kan tillatast, må leidningsanlegg over sjø vere vist i sjøkarta og merkt på staden med naudsynte godkjende farvasskilt for høgde.

Felles parkering (P1) for område Naust2 og P2 for områda Naust 3 og 4.

### 5.3. Offentleg tenesteyting, OF

Området skal nyttast til offentlig tenesteyting i form av omsorgsbustader, dagesenter og bukollektiv e.l. Grad av utnytting er angitt i %-BYA, og settast til maks BYA= 50 %. Byggehøgda skal ikkje overstige 11 meter (3 etasjar). Mindre oppbygg for ventilasjon og heis er tillat.

Krav til parkering; 0.8 plassar pr. seng, jf. norm i SINTEF byggforsk. Av dette skal 5 % vere HC-plassar.

## 6. SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.1. Køyreveg – o\_KV1 1- 2

Køyreveg o\_KV1 er avsett til offentlig køyreveg inkludert fortau og i samsvar med dagens etablert veg. Standard for vegen er påført plankartet .

Køyreveg o\_KV2 skal opparbeidast i samsvar med standard påført plankartet.

## 6.2. Køyreveg – o\_KV

Vegen skal vere køyreveg for nausta og kunne nyttast til gang/sykkelveg for bustadområde i vest. Vegen f\_KV i Naust1 er felles for naustområde Naust1.

## 7. GRØNTSTRUKTUR

### 7.1. Naturområde (N)

Innfor området ligg fleire fornminner og all 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.

### Friområde (F)

Området kan tilretteleggjast for ålmenta til rekreasjon og opphald.

### Grøntstruktur (G)

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad. Området har funksjon som branngate.

## 8. OMSYNSSONE

### 8.1. Frisiktsone, H140

Sona er merka H140 i plankartet. I området mellom frisiktlina og køyreveg (frisiktsone) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Vegetasjon kan ryddast, tre hoggast og fjell sprengast for å halde frisiktsone oversiktleg. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsone, 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 – høgspeppingsanlegg inkludert høgspeppkablal)

Tiltak innafor faeområdet 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 innafor omsynssona.

**Godkjent av Sula kommunestyre i møte 22.06.2016, sak 060/16**