



# ULSTEIN KOMMUNE

## FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR EIKSUND SKULE

Utarbeidd 04.11.2020 sist revidert 04.11.2020 PlanID: 20110002

Godkjend av Ulstein kommunestyre  
den XX.XX.20XX sak KST PS XX/XX

### Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet datert 04.11.2020, sist revidert 04.11.2020.

### § 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

Desse reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset. Føresegner og plankart kjem i tillegg til krav i plan- og bygningslova.

### § 2 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

### § 3 – ANDRE BESTEMMINGAR

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

### § 4 – REGULERINGSFORMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

#### Bygningar og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

Bustadar – Konsentrert småhusbebyggelse BKS1  
Bustadar – Frittliggande småhusbebyggelse BFS1  
Kontor/lager/forsamlingslokale BKB/BFL  
Leikeplass: o\_BLK1

#### Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

Veg, offentlig: o\_SV1-2  
Anna veggrunn, offentlig: o\_SVT1-2

### § 4. – FELLESFØRESEGNER

- a. Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Gesims- og mønehøgde skal målast ut frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget, der anna ikkje er spesifisert.
- b. Ved søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein felles situasjonsplan for heile planområde. Situasjonsplan skal vise løysing for parkering, leikeplass, VA-anlegg og system for avfallshandtering.

- c. Innafor byggeområde kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området.
- d. Der terrenget etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller veg, kan kommunen gje påbod om at planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare, eller at det vert nytta skråningar som gjer høgda på støttemurane lågare. Det kan tillatast oppført forstøtningsmur i eidedomsgrensa.
- e. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp, til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- f. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- g. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- h. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting.
- i. Tilfredstillande støytilhøve skal dokumenterast i samband med byggesak innafor planområdet, jf. T-1442/16.
- j. Dersom det under graving vert mistanke om, eller påvist ustabile masser må det gjerast grundigare kartleggingar av grunntilhøva.
- k. Krav i Byggeteknisk forskrift § 13-5 om radon skal følgjast.

## **§ 5. – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)**

### **5.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)**

- a. Innan BKS kan det førast opp to (2) konsentrerte småhus som t.d. firemannsbustad, med tilhøyrande anlegg som garasje, bud og liknande.
- b. Bygningar tillatast oppført med mønehøgnd inntil 8,5 m og gesimshøgnd inntil 6,5 m rekna frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. På skrånande tomter skal møne- og gesimshøgnd bereknast til ferdig planert terreng. Bustadhus med arker eller opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m.
- c. Grad av utnytting av tomta er bestemt av "tillaten prosent bebygd areal" (%BYA) slik:

Maks %-BYA for BKS = 40 % BYA

- d. For kvar bueining skal det vere 2 biloppstillingsplassar på tomta. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. bilplass.
- e. Maksimal mønehøgd for garasjar er 5 m i høve planert terreng ved port. Grunnflata skal vere mindre eller lik 50 m<sup>2</sup> BYA. Det er ikkje tillate med takglas på garasje. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arkar eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til budareal.
- f. Garasjar skal som hovudregel plasserast minst 1 m frå grense mot friområde og eigedomsgrense mot nabo. Om nabo gjev skriftleg samtykke, kan garasjen plasserast nærare eller i bytet. Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2 m frå regulert trafikkareal.
- g. Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningar i same området får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bebyggelse. Det skal leggast vekt på å opparbeide gode uteareal.
- h. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget.

## 5.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- a. Innan BFS kan det førast opp einebustadar/tomannsbustadar med tilhøyrande anlegg som garasje, bud og liknande.
- b. Bygningar tillatast oppført med mønehøgd inntil 8,5 m og gesimshøgd inntil 6,5 m rekna frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. På skrånande tomter skal møne- og gesimshøgd bereknast til ferdig planert terreng. Bustadhus med arker eller opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m.
- c. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "tillaten prosent bebygd areal" (%BYA) slik:

Maks %-BYA for BFS = 30 % BYA

- d. For kvar bueining skal det vere 2 biloppstillingsplassar på tomta. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. bilplass.
- e. Maksimal mønehøgd for garasjar er 5 m i høve planert terreng ved port. Grunnflata skal vere mindre eller lik 50 m<sup>2</sup> BYA. Det er ikkje tillate med takglas på

garasje. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arkar eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til budareal.

- f. Garasjar skal som hovudregel plasserast minst 1 m frå grense mot friområde og eigedomsgrense mot nabo. Om nabo gjev skriftleg samtykke, kan garasjen plasserast nærare eller i bytet. Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2 m frå regulert trafikkareal.
- g. Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningar i same området får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bebyggelse. Det skal leggast vekt på å opparbeide gode uteareal.

### 5.3 Kontor/lager/forsamlingslokale (BKB/BFL)

- a. Innan BKB/BFL kan arealet nyttast til kontor, lager og forsamlingslokale.
- b. Bygningar tillatast oppført med mønehøgde inntil 7,5 m og gesimshøgde inntil 6,5 m rekna frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.
- c. Grad av utnytting er bestemt av "tillaten prosent bebygd areal" (%BYA) slik:

$$\text{Maks \% -BYA for BKB/BFL} = 40 \% \text{ BYA}$$

- d. Kontor-/lagerbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. 40 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). I tillegg til dette kjem areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare- og lastebilar. Bruksareal for tekniske rom som t.d. ventilasjonsrom, fyrrom o.l. skal ikkje reknast med i arealgrunnlaget.
- e. Forsamlingslokale skal ha biloppstillingsplassar fastsett etter skjønn. Kravet skal likevel vere minst 1 biloppstillingsplass pr. 5 sitjeplassar.
- f. Krav om parkering kan fråvikast dersom det kan dokumenterast gode løysingar for sambruk av parkeringsareal.

### 5.4 Leikeplass (o\_BLK1)

Leikeplassen o\_BLK1 skal opparbeidast slik at den er eigna for leik og opphald. Prinsippa om universell utforming bør, så langt som råd, leggast til grunn slik at leikeplassen heilt eller delvis kan nyttast av alle.

- a. o\_BLK1 er offentleg leikeplass for alle.
- b. Leikeplassen skal minimum opparbeidast med sandkasse, benk og eit leikeapparat. Leikearealet skal utformast som eit variert rekreasjon- og

leikeområde for alle aldersgrupper. Leikearealet skal ha innslag av grønne kvalitetar/beplantning.

## **§ 6 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)**

- Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

### **6.1 Offentleg veg (SV)**

Vegar skal byggast ut med dei viste breidder i plankartet. I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar, fyllingar og ev. mur.

## **§ 7 SIKRINGSSONER**

Innafor frisiktsonene H140 er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid, parkering og plantning o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplanet.

## **§ 8 REKKEFØLGJEKRAV**

a. Leikeplass, BLK1, skal opparbeidast og ferdigstillast før første bruksløyve vert gjeve for BKS1/BFS1.

Ulstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Knut Erik Engh  
ordfører