



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

Del av BFS 14 ved skuleområdet

Utarbeidd 13.02.2019 sist revidert 05.03.2019 PlanID: 20160004

Godkjend av Ulstein kommunestyre
den XX.XX.2017 sak KST PS 17/XX

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet datert 04.04.2017, sist revidert 28.02.2019.

§ 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)

Bustader – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Leikeplass (f_BLK)

Returpunkt for avfall (BRE)

Mur

Støyskjerm

Sikringssone (Pbl. § 11-8 a. 1, jf. § 12-6)

Frisikt (H140)

§ 4. – FELLESFØRESEGNER

- a. Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene.
- b. Ved søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein felles situasjonsplan for heile planområde. Situasjonsplan skal vise plassering av bygningar, løysing for parkering, interne vegar, leikeplass, anna uteopphaldsareal, murar, støyskjermingstiltak, VA-anlegg og system for avfallshandtering. Situasjonsplanen skal vere detaljert iht. planlagt bygg/bygningars inngangsparti.

Plan skal vidare vise bygg si plassering i terrenget, plassering i høve veg og i høve terreng på naboeigedomar.

- c. Prinsippa i høve tilgjengeleg bueining skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf. TEK.
- d. 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. Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innanfor planen.
- e. 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 eigedomsgrensa. Det er tillate med støttemur i skråning mot gang- og sykkelveg.
- f. Ikkje utbygd del av tomte 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. Langs offentleg veg skal det byggjast sikring med rekkverk iht. Statens vegvesen si handbok N101.
- g. Tilfredstillande støytilhøve skal dokumenterast i samband med byggesak innafor planområdet. Dette gjeld også verknadar for naboeigedom. Støyskjerming sitt omfang (her i utstrekning og høgde) avklarast i byggesak. Dette som følgje av nærare støyvurdering av fagkyndige.
- h. Utbyggjar må syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette i avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- i. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- j. Dersom det under graving vert mistanke om, eller påvist ustabile masser må det gjerast grundigare kartleggingar av grunntilhøva.
- k. Krav i Byggteknisk forskrift § 13-5 om radon skal følgjast.
- l. Bygg bør utformast med omsyn til klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk. Intensjonen i kommunen sin klimaplan skal leggjast til grunn.
- m. Dersom det dukkar opp nye funn av automatisk freda kulturminne under arbeid innanfor planen, må arbeidet straks stoppe opp og rette kulturminnemynde, her ved Møre og Romsdal fylkeskommune, bli varsla umiddelbart. Ansvar ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på staden. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan under gitte forhold forlengast.

§ 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 samla inntil 8 bueiningar. Tal bueiningar fastsetjast i byggesak. Krav til leikeareal og parkering skal stettast. Dei to bygningskroppane kan berre byggjast saman med svalgang. Dei skal ikkje byggjast saman med veggjar eller tak.
- b. Bygningar tillatast oppført med gesimshøgd inntil 9,5 m rekna frå planert terreng rundt bygninga, men ikkje over kote +61 m.
- c. Grad av utnytting av tomta er bestemt av "tillaten prosent bebygd areal" (%BYA) slik:

$$\text{Maks \% -BYA for BKS} = 60 \% \text{ BYA}$$

- d. For kvar bueining skal det vere 2 biloppstillingsplassar på tomta. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt. Parkering innomhus er føresett plassert i underetasje til bustadane. Ein mindre del parkering kan plasserast på grunnivå med eiga avkøyrsløp.
- e. 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 leggjast vekt på å opparbeide gode uteareal.
- f. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles og i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen.

5.2 Leikeplass (f_BLK)

- a. f_BLK er felles leikeplass for bueiningane innanfor planområdet. Det skal settast av minimum 33 m² leikeareal pr. bueining, men ikkje mindre enn 200 m². Utomhusareal på privat terrasse kan ikkje reknast inn i arealet. Areal som reknast inn i fastsett arealkrav skal ikkje ha mindre breidde/djupne enn 10 meter og kan ikkje ha helling større enn 1:3. Arealet skal ikkje vere utsett for støy ut over grenseverdiane i T-1442.
- b. Leikeplassen f_BLK skal opparbeidast slik at den er eigna for leik og opphald. 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 eit stort innslag av grønne kvalitetar/beplantning.

- c. Leikeplassen skal sikrast med gjerde mot veg. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggest til grunn slik at leikeplassen heilt eller delvis kan nyttast av alle.

5.3 Returpunkt for avfall (BRE)

I område merka BRE kan det etablerast felles leveringspunkt for avfall. Nedgravd løysing skal vurderast.

§ 7 SIKRINGSSONER

Innafor frisiktsone 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, f_BLK, med naudsynt tilkomst skal opparbeidast og ferdigstillast før første bruksløyve vert gjeve for BKS.
- b. Støyskjerming av leikeplass og utomhusareal skal ferdigstillast samtidig med at leikeplass/utomhusareal vert ferdigstilt. Alle bueiningar skal vere gjennomgåande og ha tilgang til stille side med minst eitt soverom, ev må kompensere tiltak gjennomførast for å tilfredstille T-1442. Dette på grunnlag av ei støyfagleg utgreiing i byggesak.
- c. Før utbygging vert sett i verk skal tiltakshavar og kommunen avklare om utbyggingsavtale er tenleg for utbygginga. I tilfelle utbyggingsavtale skal nyttast, skal kommunen godkjenne tekniske anlegg og vedta utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshavar før tiltaket vert sett i verk. Avtalen skal omfatte fortau på nordsida av Bakkegata frå planområdet og fram til overgangsfelt ved Skulevegen.

Ulstein, den _____

Knut Erik Engh
ordfører