



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

Berntmarka og Solstien

Utarbeidd 07.08.2019 sist revidert 19.09.2019 PlanID: 20180001

Godkjend av Ulstein kommunestyre
den XX.XX.2019 sak KST PS 19/XX

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet datert 10.08.2019, sist revidert 19.09.2019.

§ 1 - GYLDIGHETSOMRÅDE

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 FØRESEGNER

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 – Blokkbebyggelse (BBB)

Bustadar – Frittliggande småhusbebyggelse (BFS)

Samferdsel

Køyreveg (SKV)

Annan veggrunn – Tekniske anlegg (SVT)

Grøntstruktur

Leikeplass (BLK)

Natur og friluftsliv (VKA)

Turveg (GT)

Turdrag (GTD)

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

Sikringssone – Frisikt (H140)

Støysone (H220)

Faresone – Flaum (H320)

§ 5. – FELLESFØRESEGNER

- a. Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene.
- b. Prinsippa i høve tilgjengeleg bueining skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf. TEK.
- c. Innanfor 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.
- 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 eigedomsgrensa. Det er tillate med støttemur i skråning mot fortau.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- h. Dersom det under graving vert mistanke om, eller påvist ustabile masser må det gjerast grundigare kartleggingar av grunntilhøva.
- i. Krav i Byggeteknisk forskrift § 13-5 om radon skal følgjast.
- j. Bygg bør utformast med omsyn til klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk. Intensjonen i kommunen sin klimaplan skal leggjast til grunn.
- k. 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.

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

6.1. Konsentrert blokkbebyggelse (BBB)

- a. Innanfor BBB1 kan det førast opp blokkebebyggelse eller terrassehus. Tal bueiningar fastsetjast i byggesak. Krav til leikeareal og parkering skal stettast.

Bygningar med fasadelengde på over 18 meter skal delast opp i øvste etasje slik at bygget framstår med fleire mindre volum.

- b. Maksimal byggehøyde er differensiert innanfor tre områder, jf. regulert høgde i plankartet. Innanfor kvart område kan byggehøgde vere:

Maks kote +55 (tilsvarer byggehøgde ca. 3 etasjar over eksisterande terreng)
Maks kote +48 (tilsvarar byggehøgde ca. 4 etasjar over eksisterande terreng)
Maks kote +41 (tilsvarar byggehøgde ca. 3 etasjar over eksisterande terreng)

- c. Grad av utnytting av tomta er bestemt av "tillaten prosent bebyggt areal" (%-BYA) slik:

$$\text{Maks \% -BYA for BBB} = 40 \% \text{ BYA}$$

- d. For kvar bueining skal det vere 1,5 biloppstillingsplass på tomta eller på fellesareal for fleire tomter. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt. Det kan etablerast garasjeanlegg som parkeringskjellar og/eller frittstående garasje-/carportanlegg. Frittstående garasje-/carportanlegg kan ha maksimal mønehøgde 5 m rekna frå planert terreng ved port. Garasje vinkelrett på veg kan plasserast 5 frå regulert vegområde. Garasje som ligg parallelt med veg kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegområde. Der parkeringsplassane er lagt til felles parkeringsanlegg, skal minst 10 % av p-plassane, men ikkje færre enn 3, settast av til gjesteparkering på terreng. Minimum 5 % av parkeringsplassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudinggangen i ein gunstig trasé.
- e. Ved søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein felles situasjonsplan for heile BKS4. Situasjonsplan skal vise:
- Uteopphaldsareal og anna disponering av ubebyggt areal
 - Leikeareal
 - Støttemurar
 - Parkeringsareal
 - Tekniske forhold til avfallshandtering og ev. oppsamling/avrenning av overflatevatn
 - Gangareal
 - Eksisterande og planlagt terreng for eigeiendommen og overgangen til terrenget på nabo-eigeiendommen (kotesatt)
 - Eksisterande og planlagt vegetasjon (plantelag). Eksisterande tre som skal fjernast avmerkast
 - Ev. støyskjermar
 - Detaljering som for eksempel kantar, gjerde, trapper, møblering og avskjerming av uteareal
 - Planen skal synleggjere krava til uteareal i føresegnar til kommuneplanens arealdel 2019-2031, lov og forskrift, jf. plan- og bygningslova § 28-7 og TEK17 kapittel 8.

- f. 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.
- g. 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.
- h. Det må etablerast felles leveringspunkt for avfall. Nedgravd løysing skal vurderast.

6.2. Frittliggande småhusbebyggelse (BFS)

- a. Innanfor BFS1-2 skal det vere frittliggande småhusbebyggelse.
- b. Grad av utnytting av tomta er bestemt av "tillaten prosent bebygd areal" (%-BYA) slik:

$$\text{Maks \% -BYA for BFS} = 30 \% \text{ BYA}$$

- c. Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. På skrånande tomter skal møne- og gesimshøgde bereknast til ferdig planert terreng. Bustadhus med arker eller opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m.
- d. For kvar bueining skal det vere 2 biloppstillingsplassar på tomta. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt.
- e. Garasje skal vere mindre eller lik 50 m² BYA. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve planert terreng ved port. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til bodareal. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen.

Garasjar skal som hovudregel plasserast minst 1 m frå grense mot eigedomsgrænse mot nabo og 3 m frå friområde. Om nabo gjev skriftleg samtykke, kan garasjen plasserast nærare eller i bytet.

Garasje med port mot veg kan plasserast inntil 5 m frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegområde, dersom utkøyringa ligg parallelt med vegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering.

§ 7. – SAMFERDSEL (PBL § 12-5 NR.2)

Køyreveggar med tilhøyrande anlegg kan opparbeidast med breidder og utforming som synt på plankartet.

§ 8. – GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

8.1. Leikeplass (f_BLK)

- a. f_BLK er felles leikeplass for bueiningane innanfor planområdet. Det skal settast av minimum 550 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_BLK1 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. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggjast til grunn slik at leikeplassen heilt eller delvis kan nyttast av alle.

8.2. Turdrag (GTD)

Eksisterande tursti kan oppgraderast til tursti med 1,5 m breidde med grusdekke og tilhøyrande anlegg, t.d. gangbru over bekk.

Vegetasjonen kan haldast slik at den ikkje vert til vesentleg sjenanse for tilgrensande bustader med omsyn til utsikt, sol og liknande, men det kan ikkje drivast flatehogst innanfor området og det må ikkje gjerast endringar i vegetasjonen som kan redusere styrken på sidekantane til elv.

8.3. Tursti (o_GT)

Det kan etablerast 1,5 m tursti med grusdekke med naudsynt skråning eller mur. Ved etablering må stigningsnivå for tilknyttinga til turdrag, GTD, vurderast for å finne beste løysing.

§ 9 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 NR. 6)

9.1. Natur og friluftsliv (V)

Bekkeløpet må ha minimum 1,5 m breidde og kanalen må erosjonssikrast.

§ 10 – OMSYNSSONER (PBL § 12-6)

Sikringssone - Frisikt

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.

Støysone

Ved etablering av nye bygningar med støyfølsomt bruksformål i H220_1, er det krav om støyfagleg utgreiing som synleggjer støynivå ved fasadar på dei aktuelle bygningane og på uteopphaldsareal. Slik bebyggelse kan berre tillatast dersom ein

gjennom avbøtande tiltak tilfredsstiller grenseverdiane i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets *Retningslinjer for støy i arealplanlegging - T-1442*.

Faresone – Flaum

Det er ikkje tillate å føre opp ny bebyggelse utan at det er dokumentert at desse, ev. etter gjennomførte sikringstiltak, ikkje vil vere utsett for betydelege vanskadar frå ein 200-års flaum, inkl. klimapåslag, jf Byggteknisk forskrift § 7-2.

§ 8 REKKEFØLGJEKRAV (PBL § 12-7 NR. 10)

- a. Leikeplass, f_BLK1, samt turveg, o_GT1, med naudsynt tilkomst skal opparbeidast og ferdigstillast før første bruksløyve vert gjeve for BBB1.
- b. 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 vurdere fortau ved Bakkegata utanfor planområdet, planID 20130002.

Ulstein, den _____

Knut Erik Engh
ordfører