



# ULSTEIN KOMMUNE

## FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR Ulstein kyrkje

Utarbeidd 10.08.2018 sist revidert 01.07.2019 PlanID: 20150002

Godkjend av Ulstein kommunestyre  
den XX.XX.2017 sak KST PS 19/XX

### Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet datert 10.08.2018, sist revidert 01.07.2019.

### § 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)

Kyrkje og anna religionsutøving (BR1-BR2)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukt (Pbl. § 12-5, nr. 2)

Gangveg/gangareal, offentleg (o\_SGG1-o\_SGG4)

#### Omsynssoner (Pbl. § 12-6)

Bevaring kulturmiljø (H570)

### § 5. – FELLESFØRESEGNER

#### a. Parkering

Krav om parkering skal følgje retningslinjer til overordna planverk.

#### b. Frisiktlinje

I område mellom frisiktlinje og trafikkareal skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplan.

#### c. Terrenghandling, utomhusplan:

Ikkje bebygd del av tomta skal utformast på ein tiltalande måte. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar.

Saman med søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal syne bebygd areal, terrengbehandling med materialval på overflater, samt eksisterande og eventuelt ny vegetasjon. Det bør i størst moglig utstrekning søkast å ta vare på og nytte eksisterande terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingardar og liknande i området i samband med utbygging.

**d. Kommunaltekniske anlegg:**

Innanfor planområde kan det tilførast fjernvarme eller andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

**e. Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:**

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gi endringar i avrenningssituasjonen frå planområdet. Teknisk plan for framføring vatn, avløp, el. fiber skal utarbeidast seinast ved søknad om rammeløyve.

Overflata skal berre forseglast så langt det er nødvendig.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggjeområda.

**f. Universell utforming:**

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming og tilgjengelegheit for alle.

**g. Energi:**

Nye bygg i planområde skal knytast til fjernvarmenettet i kommunen. Og konkrete løysingar for solenergifangst skal integrerast i byggeprosjektet.

**h. Automatisk freda kulturminne:**

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan være automatisk freda kulturminne, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

**i. Kommunale normer og utbyggingsavtale:**

Offentlege trafikkområder, fjernvarme, offentlege VA-anlegg og system for overvatn innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningslinjer.

**j. Sykkelparkering:**

Det skal leggjast til rette for sykkelparkering i eller ved planområdet.

**k. Renovasjonsteknisk plan:**

I samband med søknad om rammeløye skal det utarbeidast ein renovasjonsteknisk plan for å vise handteringa av avfall som tiltaket generer i driftsfasen.

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

## 6.1 Kyrkje og anna religionsutøving (BR1)

- a. Området skal brukast til nytt kyrkjebygg med kyrkjerom, kontor, gruppe- og møterom og tilhøyrande sosiale funksjonar.
- b. Eksisterande bygg og anlegg i område skal fjernast.
- c. Høgde på bygg er påført plankart med maksimal tillate kotehøgder og høgdelinjer. Det vert vist til illustrasjonar, snitt og fasadar i skisseprosjektet frå Snøhetta som er retningsgjevande for byggehøgder og utforming av det nye kyrkjebygget. Gesimshøgde på fasadeliv mot Kyrkjevegen i sør skal ikkje overstige kote + 15,0 m.  
Gesimshøgde på fasadeliv mot gangveg nordvest i planområdet skal ikkje overstige kote + 16,5 meter.  
Gesimshøgde på fasadeliv mot Gjerdegata i nordaust skal ikkje overstige kote + 18,0 m.  
Høgste maksimal høgde på nybygg skal ikkje overstige kote + 22,0 m.
- d. Grad av utnytting av tomta er bestemt av "tillaten prosent bebygd areal" (%BYA) slik:  
$$\text{Maks \% -BYA for BKS} = 90 \% \text{ BYA}$$
- e. I områda som grensar inn til BR2 for eksisterande kyrkegard og kyrkjebygg skal fylkeskonservator ha detaljprosjekterte planar til gjennomsyn og godkjenning før det vert gitt igongsettingsløyve på tiltaka. Dette gjeld spesielt tiltak som rampar til borerom og lager og sti, eksisterande kyrkemurar og andre bygningsdelar som grensar inn til BR2.

## 6.2 Bygg si form, plassering, materialbruk og farge (BR1)

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sjå til at bygg og anlegg får god form og materialbruk, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som moglig i forhold til terrengtilpassing, utsikt for naboar, samt opparbeiding av gode areal for uteopphald. Ved byggesøknad skal ein sjå til at nybygg får ei god og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Teikningar og illustrasjonar til skisseprosjekt til Snøhetta «Ulstein Kyrkje skisseprosjekt april 2017 – Excelsior» skal vere retningsgivande for utbygging av ny kyrkje i områder BR1.

## 6.3 Kyrkje og anna religionsutøving (BR2)

- a. Området for eksisterande kyrkjebygg med tilhøyrande nedlagd gravplass og kyrkemurar.
- b. Innanfor området skal eksisterande bygningar og anlegg bevarast slik dei er i dag. Det ikkje høve til å gjere bygningsmessige endringar eller terrenginngrep utan at dette er lagt fram for Fylkeskonservatoren til godkjenning. Dette gjeld spesielt tiltak i borerom og lager i den gamle kyrkja og den nye stiforbindelsen gjennom i BR2.
- c. Eksisterande tre skal bevarast. Tre i område er vist med punktsymbol. Det må utvisast særskild varsamheit for å bevare desse trea. Gravplassen er planlagt nytta som minnelund.

## § 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 Nr. 2)

### 7.1 Veg, offentlig (o\_SKV1-o\_SKV2)

Vegane o\_SKV1 og o\_SKV2 er delar av eksisterande offentlege vegar.

Det er tillate å legge rør og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med kommunen.

### 7.2 Gangveg/gangareal, offentlig (o\_SGG1-o\_SGG4)

- a. Områda o\_SGG1 til o\_SGG4 er delvis etablerte gangvegar. Nye gangvegar skal opparbeidast som synt på plankartet. Områda er offentlig tilgjengelege.
- b. Gangveg i område o\_SGG1 skal vere køyreveg og tilkomst til bustad på gbnr.7/66, 97 og 7/26,98. Det er ikkje tillate å parkere eller stenge vegen slik at tilkomst vert hindra.
- c. Der nye gangvegar, o\_SGG2 og o\_SGG3, vert lagt inn til eksisterande kyrkjemur skal det takast særskilt omsyn slik at den ikkje vert skada eller øydelagd.
- d. I område med ny gangveg, o\_SGG3, er det tillate med nye bygningskonstruksjonar under bakke-/gatenivå tilknytt nybygg i område BR1.
- e. Det er tillate å leggje rør og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med kommunen.

## § 8 OMSYNSSONER (§ 12-6)

Innanfor H570 er det ikkje høve til å gjere bygningsmessige endringar eller terrengingrep utan at dette vert lagt fram for Fylkeskonservatoren til godkjenning.

## § 9 REKKEFØLGJEKRAV (§ 12-7)

- a. Nye gangvegar/fortau langs Gjerdegata og Kyrkjebakken, o\_SGG2 og o\_SGG3, skal vere ferdigstilt før det vert gitt bruksløyve for den nye kyrkja i område BR1.

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

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