

# **DETALJREGULERING**

## **FOR DELAR AV GNR. 6 BNR. 39**

### **SYNESVÅGEN II**

### **GISKE KOMMUNE**

### **FØRESEGNER**

## **§ 1 Generelt**

### 1.1 Gyldighetsområde:

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegner) fastset.

### 1.2 Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegner kjem i tillegg til plan- og bygningslova (PBL.).

### 1.3 Unntak:

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

## § 2 Reguleringsføresmål

Areala innanfor planens avgrensingslinjer er regulert til følgjande føremål:

### 2.1 Bygningar og anlegg (PBL. §12-5, nr. 1)

BFS Bustader- frittliggjande småhus  
BKT Anna kommunaltekniske anlegg

### 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. §12-5, nr. 2)

SKV Køyreveg, felles

### 2.3 Grøntstruktur (PBL. §12-5, nr.3)

G Grøntstruktur  
GV Vegetasjonsskjerm

### 2.3 Hensynssoner (PBL. §12-6)

H140 Frisikt

## § 3 Fellesføresegner

### 3.1 Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor regulert byggjegrænse. Tillat bygd areal (BYA) definerast etter gjeldande teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillat bygde areal i prosent av nettoareal på eigedommen. Parkering på bakkenivå reknast med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde reknast i samsvar med H-2300B, og reknast frå gjennomsnittleg planert terreng.

### 3.2 Bygningars form, plassering, materialbruk og farge:

Eit kvart tiltak etter kapittel 20 i PBL skal prosjekterast og utførast slik at det får ein god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, bygde og naturlege omgjevningar etter reglane gitt i eller i medhald av denne lov.

### 3.3 Høgde på terreng, innhegning osv. mot offentleg veg og grøntareal:

Terrengjustering, innhegning, hekker o.l. i føremålsgrænse langs regulert veg skal byggemeldast ut ifrå PBL §20-1. Vegetasjonsskjerm mot aust skal oppførast som ein tett planta skjerm med minst 2m høgde over planert terreng/vegbane. Vedlikehald av grøntareal og vegetasjonsskjerm skal utførast av sameige.

### 3.4 Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Frittstående bygg skal tilpassast omkringliggjande bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

### 3.5 Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Innanfor kvar tomt må utbyggar sørge for naudsynt handtering av overvatn og grunnvatn, og føre dette til kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning frå kommunen. Overflatevatn skal i størst mogleg grad handterast på eigen eigedom.

### 3.6 Støy:

For busetnad gjeld T-1442 sine retningslinjer med grenseverdiane for gul sone  $L_{den}=52$  dBA og  $L_{5AS}=80$ dBA.

### 3.7 Leikeplass:

For planen gjeld til ei kvar tid gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk, kap. 8 "Uteareal og plassering av byggverk" og leikeplassnorma til kommunen og reglar i kommuneplanen. Leikeplassen skal minimum innehalde sandkasse, piknikbenk, klatrekonstruksjon og huske.

### 3.8 Utomhusplan:

Det stilles krav om utomhusplan ved søknad om byggeløyve, jf. Giske kommune sine retningslinjer. Utomhusplanen skal minimum innehalde følgjande:

- Uteopphaldsareal og anna disponering av ubygd areal
- Gangareal med stigning frå parkering til inngangsparti
- Ev. støttemurar, trapper og innhegning
- Plassering av garasje, eventuelt framtidig garasje og parkeringsplass

Ved søknad om byggeløyve skal det, mellom anna, leverast fasadeteikningar som viser eksisterande og planlagt terreng for eigedomen, samt overgang til terreng på naboeigedom.

### 3.9 Universell utforming av uteområde:

Teknisk forskrift set krav til universell utforming av felles leikeareal. Leikeareal skal maksimalt ha ein stigning på 1:20, og det skal være fast dekke på et areal minimum 1,6 x 1,6 meter. Der det ligg til rette for det, skal ein streve etter ca. 50% av arealet opparbeidast med maksimal stigning 1:20.

### 3.10 Universell utforming og tilgjengelege bueingar:

I samsvar med kommuneplanen skal 80% av bueingane i planområdet være utforma som tilgjengeleg buening etter gjeldande teknisk forskrift.

### 3.11 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. kulturminnelova § 8 andre ledd.

### 3.12 Kommunale normer og utbyggingsavtale:

Private trafikkområde og private VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Giske kommune. Dersom kommuna skal overta private vegar og private VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehald skal det inngåast avtale med kommunen før oppstart.

### 3.13 Buffersone mot LNF aust for planområdet:

11,5 m buffersone mot landbruk er sett som byggegrense mot aust. Garasje og skur under BRA=50m<sup>2</sup>, parkering og anna infrastruktur kan plasserast i denne sona mot veg innanfor arealformålet BFS.

### 3.14 Grunnforhold:

På grunn av påvist marin avsetjing i NGUs lausmassekart, og fare for kvikkleire i området er det sett krav om at dokumentasjon av grunnforhold og stabilitet for bygning og tilhøyrande uteareal, med beskriving av eventuelle naudsynte mottiltak skal ligge føre i kvar byggesak.

## § 4 Bygningar og anlegg

### 4.1 Bustader– Frittliggjande småhusbusetnad (BFS):

Innanfor områda skal det setjast opp eine- og tomannsbustadar. Gesimshøgde skal ikkje overstige 5,5m for bygningar med møne, og mønehøgde ikkje over 8,0m. Maks. gesimshøgde for arker/tak-oppløft og bygningar med pulttak, setjast til 8,0 m. Maks gesimshøgde for bygningar med flatt tak er sett til 7,0 m. MUA skal minimum være 100m<sup>2</sup> per buening, der minimum 25m<sup>2</sup> skal vere eksklusivt (privat). Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal.

### 4.2 Grad av utnytting:

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=30 for BFS, jf. kommuneplanen.

### 4.3 Garasje/parkering:

Frittstående garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,5 m og mønehøgde ikkje over 4,5 m. Det skal setjast av to parkeringsplassar per buening på eiga tomt og 1 for bi-leilegheit under 40m<sup>2</sup>. For mikrohus skal det avsetjast 1.5 parkeringsplass per buening.

### 4.4 Leikeplass:

Leikeplass skal oppførast innanfor arealformålet BFS. Det skal avsetjast 50m<sup>2</sup> leikeareal for kvar buening etter kommuneplanens §2.12 B. Areal smalare enn 10m skal ikkje takast med i berekninga. Areal til leikeplass skal ikkje takast med i utnyttinga av området..

### 4.5 BKT:

På området kan det oppførast skur eller uthus for felles renovasjon eller anna tekniske installasjonar. Største gesimshøgde er sett til 3,5m og mønehøgde til 4,5m.

## § 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1 Køyreveg, felles (SKV):

Vegen er regulert med følgande bredde: 3,5 meter i tillegg til 0,5m skulder og 1,5 meter grøft på begge sider. Eventuell skjering/fyllingsutslag kan leggjast på tomtegrunn, men skal ikkje komme i konflikt med LNF-området mot aust.

Det er tillat å leggje røyr og kablar i veggrunnen.

## § 7 - Hensynssoner

### 7.1 Frisiktzone:

Det er ikkje tillate med sikthindringar over 0,5m over teoretisk plan mellom tilgrensande vegar i frisiktsonene. Dette inkluderer både naturleg og bygd hindring og snø på desse, jf. vegvesenet sine normer. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsoner, dersom dei ikkje hindrar friskt jf. vegvesenet sine normer. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrende vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

## § 8 – Rekkjefølgekav

### 8.1 Leikeareal:

Nærleikeplass skal vere ferdig opparbeida før bruksløyve eller ferdigattest kan verte gjeve for første bueining i planområdet.

### 8.2 Tilkomstveg:

Felles veg SKV skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve eller ferdigattest kan verte gjeve for første bueining i planområdet.

### 8.3 Vatn og avlaup:

Felles anlegg for vatn, avlaup og overvatn skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve eller ferdigattest kan verte gjeve for første bueining i planområdet.

### 8.4 Støy:

Dokumentasjon av støy for bygning og tilhøyrande uteareal, med beskriving av naudsynte mottiltak skal ligge føre i kvar byggesak.

### 8.5 Grunntilhøve:

Dokumentasjon av grunntilhøve skal ligge føre i kvar byggesak, jf. 3.14

### 8.6 Bustader– Frittliggjande småhusbusetnad (BFS):

Høgspente luftleidningar må fjernast/leggjast i grunnen før oppstart av arbeid med bustader.

### 8.7 Grøntstruktur

Vegetasjonsskjerm må være tett og ha ei høgde på minst 2m over vegbane/planert terreng. Vegetasjonsskjermen skal vere planta før bruksløyve verte gjeve for første bueining i planområdet.

Ålesund, 29.08.2019

Revidert, 09.06.2020

Leite og Howden Arkitekt og Ingeniørkontor AS