

**DETALJREGULERINGSPLAN
FOR GNR. 188 BNR. 23, 90 OG 100 MED FLERE
YTTERLANDSHAMNA II
VALDERØY - GISKE KOMMUNE**

REGULERINGSFØRESEGNER

§1. Generelt

A. Disse føresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B. Areala innanfor planen sine grenselinjer er regulert til desse formåla:

1. Bygg og anlegg (PBL§12-5, nr. 1)

- Renovasjonsareal
- Leikeplass, felles f_BLK
- Angitt bygnings og anleggsformål kombinert med andre gitte hovedformål BAA
- Bestemmelsesområde – tiltak innanfor byggeformål RpBo

2. Anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)

- Kjøreveg, offentlig o_SKV
- Kjøreveg, felles avkjørsle f_SKV
- Gang-/sykkelveg, offentlig o_SGS
- Annan veggrunn, teknisk anlegg
- Annan veggrunn, grøntareal
- Kollektivknutepunkt, offentlig o_SKK
- Parkeringsplassar, offentlige o_SPP
- Parkeringsplassar, felles f_SPP
- Bestemmelsesområde – tiltak innanfor vegformål RpBo

3. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL §12-5, nr.6)

- Småbåthavn VS
- Angitt formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone VAA
- Bestemmelsesområde – tiltak innanfor bruk og vern av sjø og vassdrag RpBo

4. Omsynssone (PBL§12-6)	
- Frisiktsone	H140
- Støysone rød	H210
- Støysone gul	H220

C. Disse reguleringsvedtekter kommer i tillegg til plan- og bygningslova og bygningsvedtektene for Giske kommune. Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som strider mot reglane.

§2. Fellesreglar

- A. Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar kor dette er nødvendig. Bueiningar skal ikkje utsetjast for magnetfeltnivå over 0,4 μ T. Dersom trafokiosk kjem nærare enn 10 m til bustad/varig opphald, skal det gjennomførast utgreingar som skal gje grunnlag for å vurdere førebyggjande tiltak for å redusere magnetfelt (Bebyggelse nær høgspenianlegg).
- B. Mindre vesentlige unntak frå disse reglane kan, når særlege grunner taler for det, tillates av kommunen innanfor ramma av plan- og bygningslova og bygningsvedtektene i kommunen.
- C. Opparbeiding av leikeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet og kommunens eigen leikeplassnorm. Området skal sikrast forsvarlig mot tilstøytande veger. I leikeplassen skal det minimum vere sandkasse, huskestativ, klatrestativ og benkar.
- D. Kommunen skal ved behandling av byggemeldingar sjå til at bygningane får en god form og materialbehandling. Bygningane si form skal svare til bygningens funksjon og gi uttrykk for notida sin arkitektur og materialval. Kommunen kan stille krav til fargeval. Prosjektering skal vise at bygningar i vindutsatt område blir bygd med tilstrekkeleg vindlast.
- E. Areal må ikkje tilplantast med trær eller busker som etter kommunens skjønn vil virke sjenerande for trafikksikkerheten.
- F. Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.
- G. Områda skal utbyggast etter prinsippet om universell utforming og tilgjengelegheit etter TEK17 der terrenget tillatar det.
- H. Utnytting, gesims- og mønehøgde skal som hovudregel reknast ut i samsvar med rettleiar H2300B «Grad av utnytting».
- I. Før søknad om byggeløyve kan behandlast skal det ligge føre situasjonsplan. Den skal vise tilkomst, ev. støttemurar, parkering, frisiktsone med meir. Den ubygde delen av tomta skal gis ei tiltalende utforming. Det skal utarbeidast profiler som viser

terrenginngrep, og tiltaka si høgdeplassering.

- J.** Areal innanfor alle formål kan delast frå utan dispensasjon under føresetnad av at det ligg føre situasjonsplan for arealet som skal delast frå. Det må i den samanheng dokumenterast med illustrasjonar at frådellinga ikkje er til hinder for ei god utnytting av restarande areal innanfor formålet.
- K.** Avkjørselspiler i plankartet markerer kva veg området kan etablere avkjørsle til. Endeleg plassering og utforming på avkjørsler blir avklart i situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad, der det også skal visast frisiktlinjer.
- L.** Renovasjonsareal er avsatt med eige formål. Areal skal fungere som felles oppsamlingsplass for hushaldningsavfall frå bueiningar. Det er tillate å plassere beholder for nedgravd løysing utanfor planformålet for renovasjon, dvs. innanfor det kombinerte byggeformålet (under bakkenivå). Innkasthuset/opning skal plasserast innanfor regulert renovasjonsareal. Det skal etablerast tilkomst fram til renovasjonsarealet som er utforma på ein slik måte at arealet kan betjenast av Årims bilar.
- M.** Areal for plassering og oppsamling av avfall frå næringsverksemd skal definerast i byggesøknad.
- N.** Bebuarar innanfor BAA3 skal etablere ordning som skal avtalast med Årim i samband med byggesøknad.
- O.** Planlagt plassering av bygg er vist med eigen formålslinje i plankartet innanfor område BAA2 og BAA4. Linja markerer ytterkant for grunnmur. Mindre avvik frå juridisk linje ved plassering av bygg kan aksepterast i samband med søknad om tiltak.

§3. Bygg og anlegg

§3.1 Leikeplass, felles (f_BLK)

Felles leikeplass f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3 og f_BLK9 skal være felles for bebuarar innanfor BAA1 og BAA2.

Felles leikeplass f_BLK4, f_BLK5, f_BLK6, f_BLK7, f_BLK8 skal være felles for bebuarar innanfor BAA4.

Opparbeiding av leikeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet og i tråd med norm for leikeareal og friareal i Giske kommune. I nærleikeplassar skal det minimum vere sandkasse, piknik-benk, klatrekonstruksjon og huske. I minileikeplassar skal det vere sandkasse/huske, piknikbenk.

Leikeplassar skal vere trafikksikker og skjermast mot veg med gjerde eller tett planting. I tillegg til leik kan området brukast som samlingspunkt og det kan leggast til rette for etablering av fleire benkar og grillar. Leikeplassar skal sikrast trygg gangtilkomst. Krav om gangtilkomst gjeld ikkje minileikeplass.

§3.2 Angitt bygnings og anleggsformål kombinert med andre gitte hovudformål (BAA)

BAA1 og BAA2: Innanfor føremålet kan det etablerast bustadar, næring, hotell, overnatting, bevertning, forretning, offentleg eller privat tenesteyting, kontor. I tillegg parkanlegg, uteopphaldsareal, gangareal, parkering, veg, og tekniske anlegg.

Tillate bygd areal er 80% BYA. Bygning kan etablerast med inntil 5 etasjar over terreng, og inntil 2 underetasjar. I tillegg til kombinerte formål er det tillate å etablere bustadar i bygningen frå 2.etasje over terreng. Del av bygningen over 1. etasje skal brytast opp i 2 eller fleire bygningar. Kvar einskild bygning kan ha ein BYA på inntil 500 m². Maksimalt tal bueingar som kan etablerast innanfor området BAA1 og BAA2 til saman er 40 stk.

Eventuell frittliggande parkeringskjellar i ein eller to etasjar under planert terrenghøgde eller parkeringskjellar som er bygd utanfor bygningens ytterveggar men under planert terrenghøgde, skal ikkje medreknast ved berekning av utnytting

Parkeringskrav bustadføremål: Det skal etablerast 1,5 p-plassar pr bueing + 1 p-plass for sykkel pr bueing.

Parkeringskrav øvrige føremål: Det skal etablerast parkeringsplassar og sykkelparkering i samsvar med kommuneplanens føresegner.

Uteområdet skal tilretteleggast for bruk som møteplass, samt tilretteleggast for trygg ferdsel til fots. Mellom bustadar og leikeplassar skal det etablerast gangareal innanfor byggeformålet.

For bustadareal skal det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 50 m² per bueing, der minst 10 m² skal vere privat/skjerma. Privat areal kan overbyggast. Gode innvendige fellesareal kan kompensere for krav om felles MUA. Privat /skjerma MUA skal ikkje inngå i fellesareal. Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og taktterrassar kan reknast som felles uteopphaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteopphaldsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn. Fellesareal på bakkenivå som kan medreknast som felles uteopphaldsareal i arealrekneskapen bør ha ei bredde på 7 meter, men areal som er smalare kan medreknast dersom dei er spesielt godt tilgjengelege for bebuarane dersom arealet er del av eit større samanhengande uteopphaldsareal. Minste bredde for felles uteopphaldsareal på tak skal vere 5 meter.

Omriss av planlagde bygningar er vist i plankartet med juridisk linje. Plassering for parkeringsgarasje under terreng er ikkje fastsatt med juridisk linje. Balkongar og utkraga bygningsdelar kan plasserast utanfor formålslinje for planlagt bygning.

For øvrig gjeld kommuneplanens føresegner.

BAA3: Innanfor føremålet kan det etablerast næring, naust, lager, fritidsbustad, rorbu, utleiehytter, bevertning, serveringsbygg, kiosk, salgsboder, offentleg og privat tenesteyting, tilrettelegging for aktivitetar og utleieverksemd retta mot turisme, generelt fritids- og turistformål. I tillegg uteopphaldsareal, parkanlegg, tursti, parkering, veg, og tekniske anlegg.

Bygningar kan etablerast i 2 etasjer + loft eller 1 etasje + underetasje og loft. Tillaten

BYA pr bygningseining er 80 m² BYA, men fleire bygningar kan samanbyggast.

Lavaste høgde for overkant golv i bygning bør vere 3,6 m. Dersom ein plasserer bygning lavare, skal bygningsdel under kote 3,1 m dimensjonerast og utformast for å tåle å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,6 m må dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000.

Det skal etablerast parkeringsplassar og sykkelparkering i samsvar med kommuneplanens føresegner.

Det skal leggjast til rette for mjuk ferdsel og møteplassar. I strandlinja kan det etablerast hamn, brygge, gangveg og tilrettelegging for bruk som møteplass og ferdsel til fots langs sjøen. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, plating eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandlinja.

Det skal avsetjast areal til offentlig tursti i strandsona.

Ved byggesøknad skal det vedleggast heilheitleg plan for heile området inkludert eventuell tomtedeling.

Omriss av planlagde bygningar er ikkje vist i plankartet med juridisk linje innanfor dette byggeområdet.

For øvrig gjeld kommuneplanens føresegner.

BAA4: Innanfor området kan det etablerast næring, forretning, offentleg og privat tenesteyting, bustadar, kontor, hotell/overnatting og bevertning, offentleg park, tekniske anlegg, uteoppholdsareal, vegareal, parkering, tursti og gangveg. Eksisterande lager og verkstaddrift kan videreførast i same form som i dag. For området gjelder en BYA på 80 %.

Bygningar kan etablerast i 3 etasjar + parkeringskjellar. Lavaste høgde for overkant golv i bygning skal vere 3,6 m. Referansenivå NN2000. Større bygningar skal brytast opp i fleire bygningsdelar og fleire høgder. Eventuell frittliggande parkeringskjellar under planert terrenghøgde eller parkeringskjellar som er bygd utanfor bygningens ytterveggar men under planert terrenghøgde, skal ikkje medreknast ved berekning av utnytting. Maksimalt tal bueingar som kan etablerast innanfor området BAA4 er 40 stk.

Omriss av planlagde bygningar er vist i plankartet med juridisk linje. Bygning lengst nord viser omriss for estimert parkeringskjellar som vil vere større enn øvrige bygningsdelar. Balkongar og utkraga bygningsdelar kan plasserast utanfor formålslinje for planlagt bygning.

Parkeringskrav bustadføremål: Det skal etablerast 1,5 p-plassar pr bueing + 1 p-plass for sykkel pr bueing. Parkering skal hovudsakleg plasserast i parkeringskjellar.

Parkeringskrav øvrige føremål: Det skal etablerast parkeringsplassar og sykkelparkering i samsvar med kommuneplanens føresegner.

Det skal leggjast til rette for mjuk ferdsel og møteplassar. I strandlinja kan det etablerast hamn, brygge, gangveg og tilrettelegging for bruk som møteplass og ferdsel til fots langs

sjøen. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandlinja. Mellom bustadar og leikeplassar skal det etablerast gangareal innanfor byggeformålet.

For bustadareal i blokkbygning skal det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 50 m² per buëining, der minst 10 m² skal vere privat/skjerma. Privat areal kan overbyggast. Gode innvendige fellesareal kan kompensere for krav om felles MUA. Privat /skjerma MUA skal ikkje inngå i fellesareal. Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteopphaldsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn. Fellesareal på bakkenivå som kan medreknast som uteopphaldsareal i arealrekneskapen bør ha ei bredde på 7 meter, men areal som er smalare kan medreknast dersom dei er spesielt godt tilgjengelege for bebuarane dersom arealet er del av eit større samanhengande uteopphaldsareal. Minste bredde for felles uteopphaldsareal på tak skal vere 5 meter.

Det skal avsetjast areal til offentlig tursti i strandsona.

Ved byggesøknad skal det vedleggast heilheitleg plan for heile området inkludert eventuell tomtedeling. For øvrig gjeld kommuneplanens føresegner.

Innanfor området skal det etablerast gjestebrygge med universell tilkomst.

§3.3 Bestemmelsesområde RpBo#2

Det er tillate å etablere parkeringskjellar under regulert leikeareal med bestemmelsesområde RpBo#2.

§3.4 Bestemmelsesområde RpBo#3

Innanfor bestemmelsesområdet skal det etablerast tursti som skal være open for almenta, dvs offentlig tursti.

§3.3 Bestemmelsesområde RpBo#4

Det er tillate å etablere bustadareal over tursti som skal etablerast i tråd med RpBo#3.

§3.4 Bestemmelsesområde RpBo#5

Innanfor området skal det etablerast gjestebrygge med universell tilkomst.

§4. Anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur

§4.1 Kjøreveg, offentlig (o_SKV)

Innanfor regulert veggrunn tillatast ikkje andre innretningar/anlegg oppført enn dei som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehald. Vegskjering og fylling skal plantast/såast til eller behandlast på en tiltalende måte.

§4.2 Gang-/sykkelveg, offentlig, o_SGS

Innanfor regulert veggrunn tillatast ikkje andre innretningar/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehald. Vegskjering og fylling skal plantes eller behandlast på en tiltalende måte. Regulerte gang-/sykkelvegar skal etablerast i regulert breidde.

§4.3 Kjøreveg, felles (f_SKV)

Felles kjørevegar skal etablerast i regulert trasé i tråd med kommunens vegnorm og dimensjonerast for planlagt bruk. Felles kjørevegar er felles for alle brukarar som har sin tilkomst via vegen. Vegstrekning som kan gi tilkomst til strandlinja kan i tillegg nyttast av allmenta som gangareal.

§ 4.4 Annan veggrunn, teknisk anlegg

Områder avsett til annan veggrunn er sideareal/grøfteareal.

§ 4.5 Kollektivknutepunkt, offentlig (o_SKK)

Arealet er opparbeida som eksisterande offentlig kollektivknutepunkt og skal vidareførast i tråd med dagens bruk. Gjeldande plan vidareførast.

§4.6 Parkeringsplassar, offentlige (o_SPP)

Arealet er opparbeida som eksisterande offentlige parkeringsplassar og skal vidareførast i tråd med dagens bruk. Gjeldande plan vidareførast.

§4.7 Bestemmelsesområde RpBo#1

Innanfor området er det registrert sikkerheitssone for kulturminne med ID nr 215710. Rekkefølgeføresegn må oppfyllast før arealet kan nyttast som regulert.

§4.8 Parkeringsplassar, felles (f_SPP)

Arealet kan nyttast som felles parkeringsplassar for bebuarar innanfor område BAA3.

§5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner (PBL §12-5, nr.6)

§5.1 Småbåthavn

VS1 og VS2: Området skal nyttast til småbåthavn med nødvendige bygg og anlegg som har naturleg tilknytning til denne. Gjeldande plan vidareførast.

VS2: Det er tillate å etablere brygge for større båtar under føresetnad av at den ikkje kjem i konflikt med småbåthavn.

For øvrig gjeld kommuneplanens føresegner for småbåthavner.

§5.2 Angitt formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (VAA)

Arealet kan nyttast som trafikkområde for større og mindre fartøy. Innanfor området kan det etablerast hamner for skyssfartøy, fiskebåtar og liknande samt brygger, flytebrygger og gjestehamn for småbåtar.

§5.3 Bestemmelsesområde RpBo#5

Innanfor området skal det etablerast gjestebrygge med universell tilkomst.

§6. Omsynssoner

§6.1 Frisikt

Innanfor frisiktsona skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate.

Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsona. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjernet.

§6.2 Støysone

For området gjelder miljøverndepartementets føresegner om utandørs støynivå på maks. LDEN 55 dB. Støytiltak skal etablerast som beskrive i støyfagleg vurdering datert 14.09.2018.

§7. Rekkefølgekrev

§ 7.1 Felles leikeplassar f_BLK

Det kan ikkje gis bruksløyve til nye bustadeiningar før det er dokumentert at alle etablerte bustadeiningar har fått opparbeida leikeareal tilsvarande 50 m² pr buening innanfor planområdet samt etablert trygg tilkomst mellom bustadar og leikeplassar. I tillegg skal leikeplass være opparbeida innanfor regulert leikeareal så nær aktuelt bustadbygg som mogeleg og til einkvar tid ha ei minste bredde på 10 meter og minste størrelse 200 m². Kravet gjeld ved etablering av bustadar.

Unntak: Dersom det skal etablerast maksimalt 4 bustadeiningar innanfor eit område er arealkravet 8 m² pr buening, dvs minileikeplass. Det er ikkje krav til etablering av særskilt tilkomst mellom bustadar og minileikeplass.

§7.2 Bestemmelsesområde kulturminne i regulert gangveg RpBo#1

o_SGS2 innanfor bestemmelsesområde nr 1 (RpBo#1) kan ikkje etablerast før Riksantikvaren har gitt løyve til utbygging.

§ 7.3 Offentlig tursti innanfor bestemmelsesområde RpBo#3

Innanfor området bestemmelsesområde nr 3 (RpBo#3) skal det etablerast offentlig tursti før det kan gis bruksløyve for nye tiltak innanfor området BAA4.

§7.4 Køyreveg, tilkomst til bygningar

Før det kan gis bruksløyve for nye bygningar innanfor kvart område, skal køyreveg fram til bygningane og tilhøyrande parkeringsareal vere etablert.

§7.5 Areal for renovasjonsoppsamling

Før det kan gis bruksløyve for nye bygningar, skal areal for renovasjonsoppsamling være etablert. Det skal dokumenterast at arealet er etablert med tilstrekkelig kapasitet for planlagde brukarar og med veg som sikrar god tilkomst for Årims bilar.

§7.6 Støyreducerende tiltak:

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustader før avbøtande tiltak for aktuell bygning og tilhøyrande leikeareal i tråd med støyvurdering datert 14.09.2018 er etablert.

§ 7.7 Teknisk og sosial infrastruktur:

Teknisk og sosial infrastruktur skal vere tilgjengeleg før utbygging av bustadar i planområdet.

Ålesund, 14.09.18

Rev.: 29.10.18

proESS AS

Sindre Øen

Maria H. Skylstad