

**FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN – DETALJREGULERING  
GISKEREMEN (JOHANGARDEN), GNR. 127 BNR. 34 MED FLERE,  
GISKE KOMMUNE  
PLANIDENT: 1532 – 2012013**

**§1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING**

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-3. Formålet med planen er å legge til rette for frittliggjande og konsentrerte bustadar med tilhøyrande leikeareal og infrastruktur.

**§2 REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)**

- a. Bygningar og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
  - Bustader, frittliggjande småhus (BBF)
  - Bustader, konsentrerte småhus (BKK)
  - Bustader, frittliggjande småhus og konsentrert småhus (BB)
  - Vatn og avløpsanlegg
  - Leikeplass, felles (f\_BUL)
- b. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
  - Veg, offentlig og privat
  - Gang/sykkelveg
  - Annan veggrunn
  - Parkering
- c. Grønstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
  - Grønstrukturu
  - Turveg
- d. Landbruks- natur- og friluftformål og reindrift
  - Landbruk (underformål siktsone) (PBL § 12-5 nr. 5)
- e. Omsynssoner (PBL § 12.6)
  - Sikringssoner, Frisikt (H-140)
  - Naturmiljø (H-560)

**§3 FELLESFØRESEGNER**

- a) Disse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova, forskrifter til denne, Giske kommune si VA-norm, normalvilkåra til Giske. Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som strider mot føresegnene.
- b) Innafor reguleringsområdet kan oppførast trafokioskar, pumpestasjoner eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

- c) Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Garasjar og carportar som ikkje blir bygde saman med hovudhuset, skal utførast av like materialar og skal ha lik farge som hovudhuset.
- d) Felles leikeplass (f\_BUL\_#) skal være felles for planområdet. Opparbeiding av leikeplass skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet og kommunens eigen leikeplassnorm. Området skal sikrast forsvarleg mot veg. Heimel for felles leikeplassar, (f\_BUL) skal knyttast opp til eigedomane. Areal for f\_BUL\_1 og 2 skal ikkje nyttast i utrekning av BYA, areal for f\_BUL\_2 kan nyttast i utrekning av BYA for BB. Alle nye bueiningar skal vere med å opparbeide leikeplassane.
- e) Dersom det viser seg at tiltak innafor planen kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeider straks stanses og kulturminneforvaltninga varslast beinveges. Ansvaret kviler på tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på staden.
- f) Prosjektering skal skje i samsvar med vegleder H-2300 B Grad av utnytting så fram ikkje anna er bestemt i føresegnene.
- g) Det stilles krav om utomhusplan ved søknad om byggeløyve, jmf. Giske kommune sine retningslinjer. Utomhusplanen skal innehalde følgjande:
- Uteoppholdsareal og anna disponering av ubygd areal.
  - Evt. støttemurar.
  - Parkeringsareal
  - Gangareal med stigning frå parkering til inngangsparti.
  - Evt. støyskjermar
- Ved søknad om byggeløyve skal det leverast fasadeteikningar som viser eksisterande og planlagt terreng for eigedomen, samt overgang til terreng på naboeigedom.
- h) Tilordning av eigedomstilhøve  
Seinast i samband med søknad om byggeløyve – skal det klart gå fram av utomhusplan – korleis eigedomstilhøva for den enkelte bueining skal tilordnast. Slik tilordning kan til dømes vere eksklusivt uteareal/fellesareal ved seksjonering eller oppdeling til mindre grunneigedomar.
- i) Biloppstillingsplassar  
Krav til 2 biloppstillingsplassar per. bueining, der ein skal vere mogleg å byggje tak over. Biloppstillingsplass skal minimum reknast med 18 m<sup>2</sup>.
- j) Garasje  
Garasje kan førast opp med mønehøg inntil 5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Garasje kan ikkje innreist med rom for varig opphald.
- k) Byggjegrense mot o\_SVK1  
Det kan ikkje setjast opp varige konstruksjonar mellom regulert byggjegrense og o\_SVK1.
- l) Minste uteopphaldsareal (MUA)  
Krav til MUA er 100 m<sup>2</sup> per. bueining, der minst 25 m<sup>2</sup> skal vere eksklusivt per. bueining. Areal til MUA skal vere av god kvalitet med tanke på skjerming, solforhold, støy, vind m.m.

### **§3.1 REKKEFØLGEFØRESEGNER**

#### **Tilkomst til planområdet**

Før det kan bli gjeve byggjeløyve for bueingar innanfor planområdet, skal det vere opparbeidd ny ekstern tilkomst til planområdet. (Ny Skuleveg og Kabbertaveg). Unntak for bueing 1-6 omtalt i kap. 6.3 i planomtalen, forutsett at desse vert bygd som bustader med livsløpsstandard, og maksimalt antal bueingar som unntaket skal gjelde for er seks bueingar. Unntaket om rekkefølgekrav om eksterne tilførselsveggar skal også gjelde BBK.

#### **Opparbeiding av felles leikeareal f\_BUL.**

Før det gis bruksløyve/ferdigløyve for nye bueingar innafor planområdet skal regulert leikeareal f\_BUL\_1 og 2 være ferdig opparbeida og møblert.

#### **Opparbeiding av o\_SVK1**

Før det blir gjeve bruks- eller ferdigattest for nye bueingar skal o\_SVK1 vere ferdig opparbeidd.

#### **Opparbeiding VA, vassleidning**

Før det blir gjeve bruks- eller ferdigattest for nye bueingar skal ny vassleidning mellom Gjerdehamna – Giske kyrkje vere ferdig opparbeidd.

#### **Tilkomst gnr./bnr. 127/38 og 129**

Tilkomst til gnr./bnr. 127/38 og 129 skal vere opparbeidd før Saksebrauta blir stengt. Samtidig skal det tinglysast rett til å bruke f\_SVK som veg for gnr./bnr. 127/38 og 129 og det skal vere ein omforent avtale med eigar av gnr 127 bnr 38 og 129 og utbyggjar med tanke på tilkomst og garasje.

#### **Turveg**

Regulert turveg mellom f\_BUL\_1 og f\_SVK skal opparbeidast med grusdekke samtidig med f\_BUL\_1.

## **§4. BYGNINGAR OG ANLEGG**

### **§4.1 Bustader – frittliggjande småhus BBF.**

For områda gjeld BYA på 30 %. Før søknad om byggeløyve kan behandlast, skal det ligge føre situasjonsplan og utomhusplan. Den skal vise tilkomst, evt. tomtedeling, evt. forstøtningsmurar, garasjeplassering, parkering på terreng med meir. Det skal utarbeidast profiler for kvar enkelt tomt som viser terrenginngrep og tiltakets høgdeplassering, jamfør krav til utomhusplan frå Giske kommune.

Innafor områda BBF1 og BBF2 tillates oppført einebustader og 2-mannsbustader.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 7 m for bygningar med møne, og mønehøgde ikkje over 8 m berekna frå gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøgde for ark og takoppløft er 8 meter.

For bygningar utan møne skal gesimshøgde ikkje overstige 8 m berekna frå gjennomsnittlig planert terreng.

### **§4.2 Bustader – konsentrerte småhus BBK.**

For området gjeld BYA på 40 %. Før søknad om byggeløyve kan behandlast, skal det ligge føre situasjonsplan. Den skal vise tilkomst, evt. tomtedeling, evt. forstøtningsmurar, garasjeplassering,

parkering på terreng med meir. Det skal utarbeidast profiler for kvar enkelt tomt som viser terrenginngrep og tiltakets høgdeplassering, jamfør krav til utomhusplan frå Giske kommune.

Innafor området BBK tillates oppført 3-mannsbustader, rekkehus, einebustader i rekke og liknande, maksimalt 3 bueingar.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 3,5 m for bygningar med møne, og mønehøgde ikkje over 6,5 m berekna frå gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøgde for ark og takoppløft er 6,5 meter. For bygningar utan møne skal gesimshøgde ikkje overstige 6 m berekna frå gjennomsnittlig planert terreng.

#### **§4.3 Bustader, frittliggjande småhus og konsentrert småhus BB.**

For området gjeld BYA på 35 %. Før søknad om byggeløyve kan behandlast, skal det ligge føre situasjonsplan. Den skal vise atkomst, evt. tomtedeling, evt. forstøtningsmurar, garasje plassering, parkering på terreng med meir. Det skal utarbeidast profiler for kvar enkelt tomt som viser terrenginngrep og tiltakets høgdeplassering, jamfør krav til utomhusplan frå Giske kommune. Innafor området BB tillates oppført 3-mannsbustader, rekkehus, einebustader i rekke og liknande.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 7 m for bygningar med møne, og mønehøgde ikkje over 8 m berekna frå gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøgde for ark og takoppløft er 8 meter.

For bygningar utan møne skal gesimshøgde ikkje overstige 8 m berekna frå gjennomsnittlig planert terreng.

#### **§ 4.4 Vatn og avløpsanlegg – o\_VA**

Innanfor området o\_VA kan det oppførast offentleg avløpsanlegg. Bygning skal plasserast innanfor byggegrense. Maksimal byggehøgde vert sett til 3 m over gjennomsnittleg terreng.

Det skal leggjast fram utomhusplan saman med søknad om byggeløyve. Fargebruk og materialval skal tilpassast omgivnaden.

Det skal opparbeidast ein biloppstillingsplass, den skal liggje utanfor regulert frisiktsone.

#### **§4.5 Leikeplass, felles f\_BUL\_#**

Felles leikeplass skal være felles for planområdet. Opparbeiding av leikeplass skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet og kommunens eigen leikeplassnorm.

Terrenget skal ha ei utforming og ein opparbeiding som gir mogeligheit for opphald, rekreasjon, leik og spill, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal som minimum innehalde sandkasse på 9 m<sup>2</sup> og eit leikeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m jfr TEK 10 § 8,4. Området kan opparbeidast med plantar, murar, belysning, leikeapparat, benker, gangstiar, sitteplassar og andre parkmessige installasjonar, som til dømes grillplass. Hensikta er at arealet skal kunne brukast av alle aldersgrupper.

### **§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Avkøyrslar skal utformast slik at det blir god sikt.

#### **Veg, offentlig o\_SVK\_#, o\_V\_#**

Areal avsett til offentleg veg er syn med prefiks o. Areal avsett til offentleg vegføremål skal opparbeidast etter nærare detalj- og byggeplanar som stettar Statens vegvesen /Giske kommune sine

krav til vegbane (berevene, skråning, dekketype, drenering m.m.)

Innafor regulert veggrunn tillatast ikkje andre innretningar/anlegg oppført enn dei som er nødvendige for veganlegg sin drift og vedlikehald.

Det tillatast berre ein avkøyrslø til eigedomane innanfor planområdet frå o\_SVK1.

Eksisterande avkøyrslø kan oppretthaldast langs o\_V\_2. Nye avkøyrslø skal ikkje opparbeidast.

Gnr./bnr. 127/221 og 246 skal ha felles avkøyrslø i eksisterande avkøyrslø.

o\_SVK1 ogo\_V\_2 blir regulert med vegareal på 10 m.

**Felles veg**

f\_SPP og f\_V\_1 skal vere felles for dei som naturleg soknar til desse. Gnr./bnr. 127/38 og 129 skal vere med på f\_SPP.

**Gang- og sykkelveg**

Eksisterande avkøyrslø skal oppretthaldast.

## **§6. OMSYNSSONER**

### **Sikringsone, Frisikt**

Innafor frisiktsoner skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsoner, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Kommunen kan krevje at sikthindrende vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

### **Omsyn naturmiljø**

Tre innanfor omsynssone skal takast vare på. Tre som er farleg kan fjernast.

Ålesund 22.05.2015

Rev. 03.06.2015

Rev. 23.12.2015

Rev 2016.01.19\_GK

Rev 2016.02.23\_GK

Rev 2016.08.25\_GK

Rev 2016.09.05\_KMT

proESS AS

---

Sindre Øen