

# **DETALJREGULERING PLANID 2017004**

## **FOR GNR. 188 BNR. 9 M/FL. YTTERLAND - SKJONG 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.) og NS3940.

#### 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.

Unntak frå plan og reguleringsføresegner kan, der særlege grunner taler for det, tillatast av kommunen.

## § 2 - Reguleringsføremål

Areala innanfor planens avgrensingslinjer er regulert til følgjande føremål:

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

- Bustader - konsentrert småhus (BKS1-BKS2)
- Bustader - Blokk (BB1)
- Bustader - Frittliggjande småhus (BFS)
- Leikeplass (f\_BUL1-f\_BUL2)

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

- Køyreveg (SV)
- Gang- / sykkelveg (SGS)
- Annan veggrunn – Teknisk anlegg (SVT)

### Grøntstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)

- Turveg (TV)
- Friområde (FRI)

### Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisiktsoner (H-140)
- Høgspenteledning (inkl. høgspentkablar) (H-320 H370)
- Raud støysone iht. T-1442 (H210)
- Gul støysone iht. T-1442 (H220)
- Ras og skredfare (H310)

## § 3 - Fellesføresegner

### 3.1- Plassering og definisjonar

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegranser. Tillat bygd areal (BYA) definerast etter NS3940. %-BYA angir tillatne bygde areal i prosent av føremålsarealet innanfor eigedommen. Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK 17 §5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

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

Eit kvart tiltak etter kapittel 20 i plan- og bygningsloven skal prosjekterast og utførast slik at det får ein god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, naturgitte og bygde omgjevnadar etter reglane gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

### 3.3 - Høgde på terreng, innhegning etc. mot offentleg veg og grøntarealer

Terreng, innhegning, hekker o.l. i føremålsgrensa skal byggemeldast ut ifrå PBL §20-1.

### 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 utbyggjar sørge for naudsynt drenering, **fordrøyning** for overvatn og grunnvatn, og føre dette til kommunalt/privat leidningsnett etter **teknisk plan godkjent av** kommunen.

### 3.6 - Støy

For busetnad gjeld miljøverndepartementets [retningslinjer](#) om utandørs støynivå på maks. Lden 55 dB.

~~I raud støysone skal støysensitiv busetnad ikkje etablerast. Uteareal som ligg i raud støysone kan ikkje reknast som uteoppholdsareal.~~

~~I gul støysone skal alle bueningar i avvikssonen vere gjennomgåande og ha ei stille side. Minimum 50% av talet på rom til støyfølsam bruk, og minst eitt soverom i kvar buening skal ha vindaug mot stille side. Støykrav for uteoppholdsareal skal vere tilfredsstillt (Lden 55db). Alle bueningar der rom til støyfølsam bruk berre har vindaug til støyutsett side skal ha balansert ventilasjon der luftinntak skal plasserast bort frå mest støyutsett veg.~~

### 3.7 - Leikeplass

For planen gjeld Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk. Leikeplassen skal minimum innehalde sandkasse, piknikbenk, klatrekonstruksjon og huske.

### 3.8 Universell utforming av felles uteområde

Teknisk forskrift set krav til universell utforming av felles leikeareal. Leikeareal skal maksimalt ha ei 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.~~

### 3.9 Universell utforming og tilgjengelege bueningar

I samsvar med kommuneplanen §2.13 skal 80% av bueningane i planområdet være utforma som tilgjengeleg buening etter gjeldande teknisk forskrift, alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.

### 3.10 - 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.

### 3.11 - 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 kommunen skal overta private veger og private VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehald skal det inngåast avtale med kommunen.

## § 4 - Bygningar og anlegg

### 4.1 - Bustader - Frittliggjande småhus (BFS)

BFS er regulert til frittliggjande småhusbusetnad. Største gesimshøgde er sett til 7 m og største mønehøgde er sett til 8 m rekna frå gjennomsnittleg terreng.

BFS: Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=30.

Garasje/carport skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m, med mønehøgde maks 5 m og ikkje større grunnflate enn 50 m<sup>2</sup>. Garasje/carport kan plasserast utanfor byggjegrænse, dersom krav til friskt og andre vegtekniske forhold er teke i vare. Garasje/carport skal visast på situasjonsplan ved byggjemelding, sjølv om dette ikkje skal førast opp samtidig med bustadhuset. Situasjonsplanen skal også vise høgdesetting i området, samt avkøyrslar og eventuelle murar.

#### 4.2 - Bustader - konsentrert småhus (BKS1-BKS2)

BKS1-BKS2 er regulert til konsentrert småhusbusetnad. **Konsentrert småhus definerast som småhus i kjede eller rekke med minst 3 bueiningar. Samt frittliggande ~~to~~-tre-/firemannsbustadar i inntil to etasjar over terreng.** Konsentrert småhusbusetnad definerast i gjeldande kommuneplan (vedtatt 14.06.2018) frå tremannsbustad og oppover.

Gesimshøgda er sett til 7 m og største mønehøgda er sett til 8 m, rekna frå gjennomsnittleg terreng.

**BKS1-BKS 2:** Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=40.

**Frittstående** garasje/carport skal ikkje ha større gesimshøgda enn 3 m, mønehøgda maks 5 m og ikkje større **BYA grunnflate** enn 50 m<sup>2</sup> per bueining. **Frittstående** garasje/carport og **garasje** kan plasserast utanfor byggjegrænse **mot fylkesvegen**, dersom krav til frisikt og andre vegtekniske forhold er teke i vare. **Ved felles garasje/carport kan det byggast 50 m<sup>2</sup> BYA per bueining.** Garasje/carport skal visast på situasjonsplan ved byggjemelding, sjølv om dette ikkje skal førast opp samtidig med bustadhuset. Situasjonsplanen skal også vise kotehøgde i området, samt avkøyrslar og eventuelle murar.

Før utbygging skal BKS1-området ha utarbeidd ein situasjonsplan som viser heile BKS1 området, med aktuelle snitt. Planen skal visa uteareal til dei ulike bueiningane, parkeringsplassar, fellesareal, gangareal og tilkomst til bueiningane

Minst 50% av nye bustadene innanfor BKS1-BKS2 skal være tilrettelagt som tilgjengelege bustader etter Byggeteknisk forskrift (TEK17)

#### 4.3 - Bustader - Lavblokk (BB1)

I formålsområde BB1 kan det byggast lavblokker. Området kan også nyttast til felles garasjelegging og uthus. Maksimal gesimshøgda er sett til 13 m over gjennomsnittleg planert terreng. Det skal vere flatt tak på bygga, tekniske rom kan byggast inntil 2,8 2,5 m over gesimshøgda dersom dei blir plassert 3 m inn på taket. **Trapp- og heishus kan byggast inntil 1,5 meter over gesimshøgda.**

**BB1:** Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=50. **MUA i høve til den til ein kvar tid gjeldande kommuneplan.**

Lavblokkbusetnaden skal underdelast og brytast opp i mindre volum og skal ha ein karakter som trappar seg etter terrengforma. Lavblokkane nærast BFS skal ha maksimal gesimshøgda på 10 m over gjennomsnittleg terreng. ~~Det skal leggjast vekt på å skape uteopphaldsareal av god kvalitet og med tilfredsstillande areal.~~

~~Det skal vere gjennomgåande leilegheit retning nordaust — sørvest for å sikre god bukkvalitet.~~ Før utbygging skal BB1-området ha utarbeidd ein situasjonsplan som viser heile BB1-området, med aktuelle snitt. Planen skal visa uteareal til dei ulike bueiningane, parkeringsplassar, fellesareal, gangareal og tilkomst til bueiningane. Utbygginga skal skje etter denne planen som skal godkjennast av kommunen før byggjeløyve vert gjeve.

Det kan vere delvis nedgraven parkeringskjellar. **Frittstående** garasje/carport skal ikkje ha større gesimshøgda enn 3 m, mønehøgda maks 5 m og ikkje større **BYA grunnflate** enn 50 m<sup>2</sup> per bueining. Garasje kan kjedast saman. **Frittstående** garasje/carport og **garasje** kan plasserast utanfor byggjegrænse **mot riksvegen**, dersom krav til frisikt og andre vegtekniske forhold er teke i vare. Garasje/carport skal visast på situasjonsplan ved byggjemelding, sjølv om dette ikkje skal førast opp samtidig med bustadhuset. **Ved felles garasje/carport kan det byggast 50 m<sup>2</sup> BYA per bueining.**

## § 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1- Køyreveg, felles (f SV1-SV2)

Vegane er regulert med følgande bredder: 3,0 meter i tillegg til 1,0 meter grøft på kvar side.

### 5.2 - Køyreveg, offentleg (o SV1-SV3)

Vegane er regulert med følgande bredder:

o\_SV1:

5 meter i tillegg til 2,0 meter grøft på kvar side. Køyrebanebredde på 2,5 m.

O\_SV2-3:

4 meter i tillegg til 2,0 meter grøft på kvar side. Køyrebanebredde på 2,0 m.

Det er tillat å leggje røyr og kablar i veggrunnen etter nærmare avtale med kommunen. Eventuell skjering/fyllingsutslag kan leggjast på [areal avsett til bustadformål tømtegrunn](#).

### 5.3 – Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Annan veggrunn – teknisk anlegg skal nyttast til grøfteareal. Det er regulert inn mellom 1,0-2,0 meter grøft på kvar side.

### 5.4 – Gang- og sykkelveg / fortau

Gang- og sykkelveg er regulert med breidde 3,0 m. ~~Formålsområdet skal ha god kvalitet på utføringa.~~ Det skal setjast opp fysisk stengsle ved ~~GS-1~~ o ~~SGS3~~ for å hindre at ein kan sykle inn på FV. 131 i stor fart. ~~Ø\_SGS1~~ O\_SGS3 kan nyttast som avkøyrse til eigedomane gnr./bnr. 186/22, 69 og 78.

Fortau er regulert med breidde på [gangbane](#) 2,5 m, og [med](#) 2 m annan veggrunn.

## § 6 - Hensynssone

### 6.1 - Frisiktsoner

I frisiktsonene skal det vere fri sikt frå 0.5 m over planet mellom tilstøytane vegar, jf. vegvesenet sine retningslinjer. Areal innanfor frisiktsona må ikkje nyttast slik at fri sikt på nokon måte vert hindra. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsonene.

### 6.2 - Faresone høgspentanlegg

Innanfor faresone høgspentanlegg kan det ikkje byggjast bygg eller leggst til rette for uteområde for varig opphald.

### 6.3 – Ras- og skredfare

Det er for området utført ei skredfarevurdering (Rev J01, datert 22.03.2013). I tillegg er det utført ei skredfarekartlegginga for Giske kommune rapport 42-2016.

Skredfaren innanfor hensynssona er større enn 1/5000. Det er sett forbod mot S3-tiltak før det vert gjennomført tryggingstiltak som sikrar tilstrekkeleg tryggleik. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkunnige, iht. TEK17 §7-3.

Det er for denne reguleringsplanen ikkje planlagt nye bygg innanfor hensynssona.

#### 6.4 – Rød støysone

I raud støysone skal støysensitiv busetnad ikkje etablerast. Uteareal som ligg i raud støysone kan ikkje reknast som uteopphaldsareal.

#### 6.5 – Gul støysone

~~I gul støysone skal alle bueningar i avvikssonen vere gjennomgåande og ha ei stille side. Minimum 50% av talet på rom til støyfølsam bruk, og minst eitt soverom i kvar buening skal ha vindauge mot stille side. Støykrav for uteopphaldsareal skal vere tilfredsstilt (Lden 55db). Alle bueningar der rom til støyfølsam bruk berre har vindauge til støyutsett side skal ha balansert ventilasjon der luftinntak skal plasserast bort frå mest støyutsett veg.~~

Bustadar i gul støysone må vere einebustad eller vertikaldelte, der støyfølsame funksjonar (privat uteopphaldsareal, minimum 1 soverom m.m.) skal plasserast i 1. etasje med tilfredsstillande støynivå utanfor gul sone. Støykrav for uteopphaldsareal skal vere tilfredsstilt (Lden 55db). Alle bueningar der rom til støyfølsam bruk berre har vindauge til støyutsett side skal ha balansert ventilasjon der luftinntak skal plasserast bort frå mest støyutsett veg.

## § 7 – Rekkjefølgekrav

### 7.1 – Leikeplassar

Før det gis bruksløyve/ferdigløyve for nye bueningar innanfor planområdet skal nærleikeplassane være ferdig opparbeid og møblert.

### 7.2 – Fortau og GS

Fortau langs veg skal opparbeidast samtidig med veg. Alle GS skal opparbeidast før BKS1-BKS2 får bruksløyve.

### 7.3 – Støy

Før det vert gjeve bruksløyve til bustadar innanfor BB1, BKS1 og BKS2 skal det vere bygd støyskjermingstiltak langs fylkesvegane fylkesvegen og riksvegen, som vist i støyrapport revidert 07.11.2019, tilsvarande støyskjerm på 2,5 m høgde, jamfør T-1442. Støyskjerminga skal vere absorberande for å hindre refleksjon av støy til ulempe for andre.

### 7.4 – Veg

Alle o\_SV e\_SV1 og e\_SV2: Skal være ferdig opparbeidd med fast dekke før det gis bruksløyve til første bustad.

### 7.5 – Grunnforhold

Planområdet omfattar areal med potensial for marin leire. I alle byggesaker der det skal fundamenterast på lausmassar, skiftast ut massar eller gjerast vesentlege terrenginngrep (skjeringar og/eller fyllingar), skal ansvarsområdet geoteknikk (RIG) vere omfatta av tiltaket.

### 7.6 – VA-anlegg

Reguleringsføresegner Ytterland - Skjong  
Giske kommune  
Planføresegner  
Dato: 12.12.2018 rev. 12.01.2022

---

VA-anlegg skal opparbeidast samtidig med annan infrastruktur.

Ålesund, 12.12.2018  
Leite og Howden AS

Siste revisjon av Mestergruppen arkitektur  
Klepp 12.01.2022