
DETALJREGULERING

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 privatrettslige avtalar som er i strid med desse.

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

§ 2 - Reguleringsføremål

2.1 - Areala innanfor planens avgrensingslinjer er regulert til følgjande føremål:

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

- Bustadar- konsentrert busetnad (BK1-BK2)
- Blokkbusetnad (BBB)
- Frittliggjande busetnad (BFS)

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

- Køyreveg, felles (f_SV1-SV2)
- Køyreveg, offentlig (o_SV1-SV3)
- Annan veggrunn – Teknisk anlegg

3. Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Frisiktsoner (H-140)
- Høgspenteledning (inkl. høgspentkabler) (H-320)

§ 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 tomtas nettoareal. 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 skal prosjekterast og utførast slik at det får ein god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglane gitt i eller i medhald av denne lov.

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 innretingar der dette er naudsynt. Frittstående bygg skal tilpassast omkringliggjande bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretingar skal godkjennast av kommunen.

3.5 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Innanfor kvar tomt må utbyggjar sørge for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.

3.6 - Støy:

For busetnad gjeld miljøverndepartementets føresegnar om utandørs støynivå på maks. Lden 55 dB.

3.7 - Leikeplass:

For planen gjeld Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

3.8 - Universell utforming av uteområde:

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

3.9 - 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.

3.10 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Private trafikkområder 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 busetnad (BFS):

BFS er regulert til frittliggjande busetnad. Største gesimshøgda er sett til 7 m og største mønehøgda er sett til 8 m rekna frå gjennomsnittleg terreng.

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

Garasje/carport skal ikkje ha større gesimshøgda enn 3 m, med mønehøgda maks 5 m og ikkje større grunnflate enn 50 m². 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 busetnad (BKS1-BKS2):

BKS1-BKS2 er regulert til konsentrert småhusbusetnad. Gesimshøgda er sett til 7 m og største mønehøgda er sett til 8 m, rekna frå gjennomsnittleg terreng.

BKSS1-BKS 2: Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=30.

Garasje/carport skal ikkje ha større gesimshøgda enn 3 m, mønehøgda maks 5 m og ikkje større grunnflate enn 50 m². 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 kotehøgda i området, samt avkøyrslar og eventuelle murar.

4.3 - Bustader– blokk busetnad (BBB):

I formålsområde BBB kan det byggjast lågblokker. Området kan også nyttast til felles garasjeanlegg og uthus. Maksimal gesimshøgde er sett til 13 m over gjennomsnittleg planert terreng. Det skal vere flatt tak på bygga, tekniske rom kan byggjast inntil 2,5 m over gesimshøgde dersom dei blir plassert 3 m inn på taket.

BBB: Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=50.

Blokkbusetnaden skal underdelast og brytast opp i mindre volum og skal ha ein karakter som trappar seg etter terrengforma. Blokk nærast BFS skal ha maksimal gesimshøgde 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 leilegheiter retning nordaust - sørvest for å sikre god bukvalitet. Før utbygging skal BB-området ha utarbeidd ein situasjonsplan som viser heile BB-området, med aktuelle snitt. Utbygginga skal skje etter denne planen som skal godkjennast av kommunen før byggjeløyve vert gjeve.

Det kan vere delvis nedgraven parkeringskjellar. Garasje/carport skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m, mønehøgde maks 5 m og ikkje større grunnflate enn 50 m². Garasje kan kjedast saman.

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.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1- Køyreveg, felles (f SKV1-SKV2):

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

5.2 - Køyreveg, offentlig (o SKV1-SKV3):

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 tomtegrunn.

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 for å hindre at ein kan sykle inn på FV. 131 i stor fart. O_SGS1 kan nyttast som avkøyrse til eigedomane gnr./bnr. 186/22, 69 og 78.

Fortau er regulert med breidde 2,5 m, med 2 m annan veggrunn

§ 6 - Omsynssoner

6.1 - Frisiktsoner:

I frisiktsonene skal det vere fri sikt frå 0.5 m over planet innanfor sona. 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.

6.1 - Faresone høgspentanlegg

Innanfor faresone høgspentanlegg kan det ikkje byggjast bygg med varig opphald.

§ 7 – Rekkjefølgekrav

7.1 – Leikeplassar:

Formålsområde

Før det vert gjeve bruksløyve til 20% av bueiningane til BBB skal f_BUL2 være ferdig opparbeidd. Før det vert gjeve bruksløyve til 20% av bueiningane til BKS1-BKS2 skal f_BUL1 være ferdig opparbeidd.

7.2 – Formålsområde BKS1 og BKS2

Før det vert gjeve bruksløyve til 20 % av bueiningane skal f_BUL1 vere opparbeidd.

7.3 – Fortau og GS

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

7.4 – Støy

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

7.5 – Fortau og gang- og sykkelveg

Fortau skal opparbeidast samtidig med vegen. Gang- og sykkelveg skal opparbeidast før BKS1-BKS2 får brukstillating.

Ålesund, 12.12.2018
Leite og Howden AS

Kristina Lausund Streitlien

Kristina Lausund Streitlien