

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. Ansvarret 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 byggjeløyve – 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 m².
- 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 m² per. bueining, der minst 25 m² 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 bueiningar innanfor planområdet, skal det vere opparbeidd ny ekstern tilkomst til planområdet. (Ny Skuleveg og Kabbertaveg)

Opparbeiding av felles leikeareal f_BUL.

Før det gis bruksløyve/ferdigløyve for nye bueiningar 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 bueiningar skal o_SVK1 vere ferdig opparbeidd.

Opparbeiding VA, vassleidning

Før det blir gjeve bruks- eller ferdigattest for nye bueiningar 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 tinglystast rett til å bruke f_SVK som veg for gnr./bnr. 127/38 og 129.

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

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

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 frisisiktzone.

§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 mogelighet for opphald, rekreasjon, leik og spill, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal som minimum innehalde sandkasse på 9 m² 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 (beregning, skråning, dekketype, drenering m.m.)

Innafor regulert vegg grunn 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

Sikringssone, 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

proESS AS

Sindre Øen