

# FØRESEGNER

## DETALJREGULERING FOR BUDAFJELLET II - Plan ID 2017010

### 1 AREALBRUK

#### 1.1 Arealbruk.

Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova, som detaljregulering. Planen viser følgjande arealformål:

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

- Bustadar (B)
- Bustadar, frittliggande småhus (BFS)
- Bustadar, konsentrert småhus (BKS)
- Annan næring (BAN)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)
- Leikeplass (f\_BLK)

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

- Køyreveg, offentleg (o\_SKV)
- Køyreveg, felles (f\_SKV)
- Annan veggrunn, tekniske anlegg
- Annan veggrunn, grøntareal
- Parkeringsplass, offentlige (o\_SPA)

##### Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)

- Turveg, offentlig (o\_GT)

##### Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl §12-5)

- Friluftformål, felles (f\_LF)

##### Omsynssone (pbl §12-6)

- Sikringssone, frisikt H140

### 2 FELLESFØRESEGNER

#### 2.1 Kulturminne

Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring jfr. kulturminnelova § 8 andre ledd.

### 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

#### 3.1 Fellesføresegner

I samband med byggemelding skal det utarbeidast ein situasjonsplan som skal vise opparbeiding for det aktuelle delområdet/formålet. Situasjonsplanen skal vise høgdesetting, kotehøgde for bygget, trafikkareal og evt. mur. Tomtedeling for kvart delområde kan utførast utan dispensasjon i forbindelse med 1. byggesak for delområdet. Berekning av BYA skal utføres for kvart delområde uavhengig av eventuell tomtedeling.

Det er krav om 2 parkeringsplassar pr. bustad totalt i området.

Ein av parkeringsplassane skal vere mogleg å byggje tak over (garasje/car port). Biloppstillingsplassar skal reknast med i %BYA for tomta, ein biloppstillingsplass skal reknast som 15 m<sup>2</sup>.

Ein frittliggande garasje er eit uthus med grunnflate på inntil 50 m<sup>2</sup>, i ein etasje og med høgde mindre enn 5 m. Frittliggande garasjar eller carportar kan plasserast utanfor regulerte byggegrenser i ein avstand på 1 meter frå tomtegrense eller formålsgrænse. Der garasjen er plassert slik at innkjøring blir 90 grader frå veg skal minste avstand mellom garasje og kjøreveg vere 5 meter.

På grunn av nærhet til flyplassen skal Avinor varsles dersom det skal benyttast kraner ved utbygging som kommer høyer enn kote 66.4 over havet eller dersom man av en eller annen grunn vil bevege seg med bygg eller maskiner på kote 68 moh eller høyer.

Regulerte adkomstpilar markerer hvilken adkomstveg byggeområdet skal ha sin adkomst frå. Endelig plassering av adkomster og tal på adkomster skal tilpassast tal på omsøkte bueiningar og gis formålstjenlig plassering i samband med utbygging.

Underetasje kan byggast der terrenget tillater det. Takterrasser kan etablerast over carporter/garasjar.

#### 3.2 Bustadar

##### For B1 og B2 gjeld følgjande:

Innanfor området kan det byggast bygningstypar som fell innanfor definisjonen for konsentrerte bustadar og/eller frittliggande småhus. Sistnevnte bygningstype tillatast å bli etablert meir konsentrert enn tradisjonelt.

Maksimal gesimshøgde er sett til 9 m. Maksimal mønehøgde er sett til 10 m. Den delen av bygninga som går opp i maksimal tillaten høgde, kan vere ein etasje høgare enn øvrige bygg, og skal utgjere maksimalt 40 % av underliggande etasje. Takterrasse med rekkverk kan etablerast over 2. etasje. Høgde skal målast etter teknisk forskrift § 6-2. Høgde målast frå møne eller gesims langs fasaden loddrett ned til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA= 40 %.

### **For B3 gjeld følgjande:**

Innanfor området kan det byggast bygningstypar som fell innanfor definisjonen for konsentrerte bustadar og/eller frittliggande småhus som blir bygd meir konsentrerte enn tradisjonelt.

Maksimal gesimshøgde er sett til 7 m. Maksimal mønehøgde er sett til 8 m.  
Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA= 40 %.

### **3.3 Frittliggande småhusbebyggelse**

#### **For BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5 gjeld følgjande:**

Innanfor områda kan det byggast frittliggande småhus. Maksimal gesimshøgde er sett til 7 m. Maksimal mønehøgde er sett til 8 m. Høgde skal målast etter teknisk forskrift § 6-2. Høgde målast frå møne eller gesims langs fasaden loddrett ned til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA= 30%.

### **3.4 Konsentrert småhusbebyggelse**

#### **For BKS1, BKS2, BKS3 og BKS5 gjeld følgjande:**

Innanfor området kan det byggast bygningstypar som fell innanfor definisjonen for konsentrerte bustadar. Maksimal gesimshøgde er sett til 7 m. Maksimal mønehøgde er sett til 8 m. Høgde målast frå møne eller gesims langs fasaden loddrett ned til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Område BKS3 skal etablerast som tilgjengelege bueiningar.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA= 40%.

#### **For BKS4 og BKS6 gjeld følgjande:**

Innanfor området kan det byggast bygningstypar som fell innanfor definisjonen for konsentrerte bustadar. Maksimal gesimshøgde er sett til 8,5 m. Maksimal mønehøgde er sett til 9,5 m. Høgde målast frå møne eller gesims langs fasaden loddrett ned til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Området er planlagt med delvis nedgravd underetasje og to bustadetasjar over, med mogeligheit for takterrasse med rekkverk over 2. etasje. Maksimal gesimshøgde er sett til 8,5 m, og maksimal mønehøgde til 9,5 m.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA= 40%.

### **3.5 Annan næring**

Innanfor området kan det byggast næringsbygg med lager og garasje. Maksimal gesimshøgde er sett til 7 m. Maksimal mønehøgde er sett til 8 m. Høgde målast frå møne eller gesims langs fasaden loddrett ned til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Krav til parkering er 1 p-plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA næringsareal.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA= 40%.

### **3.6 Leikeplassar**

Felles leikeplassar f\_BLK skal utformast etter «Norm for leikeareal og friområde i Giske kommune». Stigninga skal ikkje vere brattare enn 1:3, og minst 50% av arealet skal vere tilnærma flatt (maks. 1:20). Tilkomst til leikeareala skal ha stigningsgrad 1:20. Kravet gjelder ikkje for f\_BLK2 som har skråande terreng og som må terrasserast noko for å oppfylle krav om areal med stigning 1:20. Tilkomsten skal her etablerast med så svak helling som mulig, men det er ikkje krav til stigningsgrad på 1:20 her.

Leikeplassane er felles for alle bustadane i planområdet.

f\_BLK2 skal ha følgjande leikeutstyr: klatrekonstruksjon, sandkasse, huske, balansestokk og benkar.

f\_BLK1, f\_BLK3 og f\_BLK4 skal ha følgjande leikeutstyr: sandkasse, huske og benkar.

## **4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Kjøreveg, offentlig**

Vegane skal opparbeidast i regulert bredde 4 m inkludert vegskulder på 0.5 meter på kvar side. Vegskråning (og evt. vegfylling) kan leggest på bustadareal der dette er nødvendig. Stigningsgrad skal vere maks 8%-1:12,5.

### **4.2 Kjøreveg, felles**

Vegar skal opparbeidast i regulert bredde 4 m inkludert vegskulder på 0.5 meter på kvar side. Vegskråning og evt. grøft kan leggest på bustadareal der dette er nødvendig. Stigningsgrad skal vere maks 8%-1:12,5.

f\_SKV1 skal være felles køyreveg for alle som har sin tilkomst frå vegen. Vegen skal fungere som felles gardsplass. Det er tillate å bruke vegarealet som manøvreringsareal. Vegen kan opparbeidast i 5 meter bredde inkludert vegskulder dersom dette er ønskelig. Vegen skal være open for allmenn ferdsel til fots.

f\_SKV2 skal være felles køyreveg for BFS2 og gbnr 1/405.

f\_SKV3 skal være felles køyreveg for alle som har sin tilkomst frå vegen. Vegen skal fungere som felles gardsplass. Det er tillate å bruke vegarealet som manøvreringsareal. Vegen kan opparbeidast i 5 meter bredde inkludert skulder dersom dette er ønskelig. Vegen skal være open for allmenn ferdsel til fots.

f\_SKV4 skal være felles køyreveg for alle som har sin tilkomst frå vegen. Vegen skal være open for allmenn ferdsel til fots.

f\_SKV5 skal være felles køyreveg for alle som har sin tilkomst frå vegen. Vegen skal være open for allmenn ferdsel til fots.

f\_SKV6 er en eksisterande opparbeida traktorveg til bruk for grunneigar. Vegen skal være

open for allmenn ferdsel til fots.

#### **4.3 Annan veggrunn, teknisk anlegg**

Areala som er sett av til annan veggrunn skal nyttast til sideareal for veg, og skal opparbeidast samtidig.

#### **4.4 Parkering o\_SPA**

o\_SPA er ein offentleg parkeringsplass, først og fremst tenkt til turgåarar til Langneset/Mallavika. Det skal opparbeidast 6 p-plasser på området.

### **5 GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Turveg, offentlig**

Turvegar er regulert som offentlige turvegar, og inngår som ein del av turvegsystemet i planområdet. Turvegar skal opparbeidast som grusa sti med 2,0 m bredde.

### **6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL**

Arealet skal brukast som friluftareal. Arealet er felles for alle som ønsker å bruke arealet.

### **7 OMSYNSSONE**

#### **5.1 Frisiktzone**

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

### **8 REKKJEFØLGJEKRAV**

#### **8.1 Opparbeiding av tekniske anlegg**

Før det vert gitt bruksløyve for ein bustad skal køyreveg fram til bustaden opparbeidast i regulert bredde. Område o\_SPA skal opparbeidast samtidig som o\_SKV 3 forbi parkeringsplassen blir opparbeida.

Det skal opparbeidast fortau langs Budafjellvegen innan 50% av bueiningane innanfor planområdet er bygd ut (innflytta).

#### **8.2 Opparbeiding av leikeplassar og turvegar**

Før det vert gitt bruksløyve for bustad skal det dokumentarast at omsøkt bustad har

tilgjengeleg opparbeida leikeplass i ein gangavstand på **maksimalt** 100 meter frå bustaden. For område BFS5 kan minste avstand til leikeplass vere ca 150 meter.

Når leikeplass blir opparbeida skal det samtidig opparbeidast regulert turveg som gir tilkomst til leikeplassen. Kvar turveg skal opparbeidast i regulert lengde og fastsatt breidde.

**Leikeplassar skal vere opparbeidd med minimumsutrustning iflg. gjeldande leikeplassnorm, før det blir gjeve bruksløyve.**

### **8.3 Opparbeiding av renovasjonsareal**

Før det vert gitt bruksløyve for første bustad i kvart delområde skal det dokumentarast at omsøkt delområde har tilgjengelig opparbeida renovasjonsareal/oppstillingsplass for avfallsdunkar, og at løysing for renovasjon er etablert.

Ålesund, 05.04.2018

Rev. 05.10.2018