

Hellesyltåsane - detaljregulering

Reguleringsføresegner

Sist revidert: 08.07.2022

PlanID 2022001

1. Siktemålet med planen

Reguleringsplanen vil leggje til rette for oppføring av nye bustadhus i Hellesyltåsane gjennom regulering av eine- og fleirbustadtomter med tilhøyrande veg- og grøntanlegg.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Eigeforhold (§ 12-7 nr. 14)

Areal på plankartet merket o_ er offentleg formål. Alle andre areal er private.

2.2 Universell utforming (§ 12-7 nr. 12)

Planlegging og utforming i området skal basere seg på prinsippa om universell utforming og tilgjenge for alle.

2.3 Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga hjå Møre og Romsdal fylkeskommune for vidare avklaringar, jf. kulturminnelova § 8, andre ledd.

2.4 Framande arter (§ 12-7 nr. 3)

Dersom det vert avdekka framande arter innanfor plangrensa før eller under anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spreieing setjast i verk. Det skal ikkje tilførast eller spreies framande arter ved opparbeiding og planting.

2.5 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Støygrenser i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T 1442/2021, tabell 2 skal gjelde for planområdet.

For å oppnå tilfredsstillande miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som oppgitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T-1442 leggjast til grunn for arbeid i området.

2.6 Grunnforureining (§ 12-7 nr. 3)

Før det vert gjort inngrep i form av graving eller fylling skal det avklarast om det finns forureining i grunn. Ved funn skal det ikkje gis igangsetjingsløyve for byggetiltak før forureiningar i grunnen er fjerna eller handsama i samsvar med krav frå forureiningsstyresmaktene, og pålagt opprydjing har

funnet stad. Det skal føreligge ein godkjent tiltaksplan for handtering av forureina grunn i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2 før igangsetjingsløyve kan gis.

2.7 Tekniske anlegg og overvatn (§ 12-7 nr. 2)

Innanfor planområde kan det oppførast trafokiosk, pumpestasjon eller andre tekniske innretningar for vatn, avløp eller overvasshandtering der det er naudsynt. Slike anlegg skal plasserast og utformast med omsyn til bygningar og uteområde, og deira funksjonar.

Det skal utarbeidast ein overordna VA-plan som viser løysing for vassforsyning, avløp og overvatn. For overvatn skal det leggjast til rette for fordrøying dersom det vert auka avrenning ut over dagens situasjon. Det er då den auka vassmengda ut over dagens situasjon som skal fordrøyast.

3. Føresegner for arealformål

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

Plassering av bygningar og anlegg

Byggjegranser mot offentlig veg er vist på plankartet. Garasje/carport kan plasserast i strid med byggjegrænse dersom bygning med innkøyringa vinkelrett på køyrevveg blir sett minimum 5 meter frå vegkant, og garasje/carport med innkøyring parallelt med køyrevveg blir sett minimum 2 meter frå vegkant.

Støttemur kan plasserast i eigedomsgrense og inntil 1,5 m frå vegkant dersom det ikkje er til hinder for siktforhold eller reduserer trafikktryggleiken på annan måte.

Parkeringskrav

For nye bustader skal det opparbeidast parkeringsplassar etter følgande krav.

<i>Føremål</i>	<i>Tal p-plassar (pr. bueining) min.</i>	<i>Sykkel (pr. bueining) min.</i>
<i>Frittliggjande småhus</i>	<i>2</i>	<i>1 – 2</i>
<i>Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m²</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Sekundærleilegheit i bustad over 40 m²</i>	<i>2</i>	<i>1 – 2</i>
<i>Konsentrert småhusbusetand, lågblokk</i>	<i>2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, for gjesteparkering</i>	<i>1-2</i>

Estetikk

Det skal leggjast god kvalitet i estetisk utforming, detaljering og materialbruk, både for bygningar og utomhusanlegg. Bygningane skal vere tilpassa landskap og eksisterande bygningsmiljø i volum, høgde og fargebruk.

Krav til situasjonsplan

Søknad om løyve til oppføring av nye bustader skal innehalde situasjonsplan i målestokk 1:500, der det er gjort greie for plassering av bygningar, veg og tilkomst, parkeringsplassar, terrenginngrep,

murar, renovasjonshandtering og leikeareal. Det skal også gjerast greie for løysing for overvatn med angjevne flomleier.

Klimatilpasning

Til søknad om nye bustader skal det utarbeidast klimarekneskap for byggeprosjektet, og leggast vekt på klimavenlege løysingar både for etablering og drift av bygningane.

Bustader – frittliggande-småhus (BFS 1 - 6)

BFS1-6 kan nyttas til frittliggande småhus (eine- og tomannsbustader). Einebustader kan oppførast med utleigedel (hybel).

Tillat grad av utnytting for kvar tomt er inntil 40%-BYA.

Maksimal kote for høgde på nye bygg er angitt i tabellen

Område	Maksimal kote for høgde på bygg
BFS1	+115,3
BFS3	+108,2
BFS4	+107
BFS5	+103,8
BFS6	+103,8

I tillegg gjeld følgjande avgrensing:

- For bustadhus med saltak kan gesimshøgde vere opp til 6,5 meter og mønehøgde opp til 9,0 meter.
- For bustadhus med pulttak kan lågaste gesims vere opp til 6,5 meter og høgaste gesims opp til 8,0 meter.
- Bustadhus med flate tak kan ha gesimshøgde opp til 7,0 meter.
- Garasje/uthus kan ha gesimshøgde opp til 3 meter og mønehøgde opp til 4,5 meter. For bygg med pulttak kan høgaste gesims vera opp til 4,5 m.

Høgder skal målast på høgaste fasade over planert terreng.

Bustader - konsentrert-småhus (BKS1)

Område BKS1 kan nyttas til konsentrert småhus (rekke-, kjede eller lågblokk). Heile eller del av området kan også delast opp i tomter og nyttast til frittliggande bustadhus. Føresegnene for BFS skal då gjelde for tomtene.

Tillat grad av utnytting for området er 60%-BYA.

Maksimal kote for høgde på nye bygg er + 112.

Innanfor området, eller i regulert naturområdet inntil byggeområde, skal det leggast til rette for småbarnsleikeplass som er opparbeida og minst utstyrt med sandkasse og benk. Størrelsen på området skal vere minst 150 m².

Leikeplass (BLK)

Område merka o_BLK skal nyttast til leikeplass. På leikeplassen kan kommunen tillate oppført bygningar og innretningar som har naturleg tilknytning til området og som ikkje vil vere til hinder for området sin bruk som leikeplass. Leikeplassen skal ha ein variert utforming som gir moglegheiter for opphald, allsidig lek og andre aktivitetar. Nærleikeplassen skal minimum utstyrt med huske, sandkasse og benk.

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

Køyreveg (o_SKV)

Køyreveg merka o_SKV skal nyttast til offentleg køyreveg, og omfattar vegbane med skulder og snuplass. Ved opparbeiding av o_SKV1 skal turveg (o_GT) opparbeidast samtidig som beskrive i pkt. 5, turveg.

Annan veggrunn – grøntareal (o_SVG 1-3)

Område merka o_SVG kan nyttast til skjering, fylling og grøft langs køyrevegen. Teknisk infrastruktur som røyr, kablar, gatelys, koplingskåp og sluk kan også plasserast innanfor arealet så lengje det ikkje er til hinder for sikt eller vegvedlikehald.

5. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turveg (GT)

Innanfor område o_GT skal det byggast enkel gangsti/turveg. Gangstien treng ikkje vere universelt utforma, men den skal gjerast framkomeleg for turgåarar gjennom fjellskjeringa i enden av opparbeida kommunal veg (o_SKV).

Naturområde (GN1-2)

Område GN1 og 2 skal nyttast til naturområde. Det kan leggjast til rette for småbarnsleikeplass innfor området i tilknytning til BKS1. Innafor GN1 kan det etablerast tilkomst til BKS1. Innafor GN2 kan det etablerast tilkomst til BFS3-6.

6. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Sikringssone – H140 Frisikt (§ 12-6)

Innanfor frisiktlinje ved vegkryss skal det være fri sikt i høgde 0,5 meter over tilstøytane vegplan. Enkeltstående tre, stolpar og liknande er tillat.

7. Rekkjefølgjeføresegner (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Før bygning blir teken i bruk (§ 12-7 nr. 10)

Veg, tekniske anlegg, turveg (o_GT) og leikeplass (o_BLK) skal ferdigstillast før det kan gis ferdigløyve til nye bustadbygg innanfor planområdet.

Småbarnsleikeplass skal ferdigstillast før det kan gis ferdigløyve til bustadbygg innafor BKS1.