



HAREID KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

«Fremste Teigane 2»

PLANID: 20160005

Føresegner datert 04.01.2017, sist revidert 15.01.2019.

Plankart datert 28.11.2016, sist revidert 16.01.2019.

Godkjent av Hareid kommunestyre i møte 26.10.2017, sak PS 70/17.

Stadfesta av det Kongelege Kommunal- og moderniseringsdepartement 27. november 2018.

Områdeomtale/plangrense:

I nord: Grensar til regulert areal for kommunalteknisk anlegg tilhørende gnr. 44 bnr. 2

I aust: Grensar til regulert areal for kommunalteknisk anlegg og køyreveg tilhørende gnr. 44 bnr. 2

I sør: Grensar til regulert areal for kommunalteknisk anlegg tilhørende gnr. 44 bnr. 2

I vest: Utmarksareal tilhørende gnr. 45 bnr. 1

§§ 1-3 GENERELT

§ 1 - Gyldighetsområde.

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - Andre bestemmingar.

Føresegnene kjem i tillegg til dei til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§ 3 - Privatrettslege avtalar.

Etter at reguleringsplanen med tilhørende føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med plan- og bygningslova til følgjande føremål slik:

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

- Konsentrerte bustader (BKS)
- Kommunalteknisk anlegg; dremskanal
- Leikeplass (BLK2)

Grønnstruktur (PBL. § 12-5 nr. 3)

- (BLK1)

Samferdselsanlegg (PBL. § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg (o_SKV)

Sikringssone (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

- Frisikt (H140)

Infrastruktursone (PBL. § 11-8 b, jf. § 12-6)

- Rekkjefølgjekrav leikeplassar (H450)

Hensynssone kulturminne (PBL. § 11-8 bokstav c jf. § 12-6)

- Sone for sikring av kulturmiljø (H530)

Bandleggingssone (PBL. 11-8 bokstav d, jf. § 12-6)

- Sone for bandlegging etter lov om kulturminner (H730)

Føresegningsområde

- Vilkår for bruk av areal, gjeld dispensasjon kulturminnelova

§ 5 - FELLESEFØRESEGNER

- a. Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Tillate bebygd areal (BYA) vert definert i samsvar med NS 3940: 2007. BYA gjev tillate bebygd areal i prosent av tomte sitt nettoareal. Utomhus parkering skal reknast inn i grunnlaget for BYA med 20 m² pr. bilplass. Parkeringsplass/garasje skal visast på situasjonsplan ved søknad.
Gesims- og mønehøgde skal målast ut frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.
- b. Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stogkast og kulturminneforvaltninga bli varsla umiddelbart. Ansvar ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på staden. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan under gitte forhold forlengast.

§ 6 – AREALBRUK

- a. I område merka "BKS" kan byggjast konsentrerte bustadhus med inntil fire (4) bueiningar i kvart bygg. BKS-område skal planleggjast under eitt, men kan byggjast ut i trinn. Tomtedeling vert å fastsetje som del av utbyggingsplan/situasjonsplan. Utbyggingsplan skal godkjennast av kommunen som del av 1. søknad om tiltak.

Til alle byggeareala høyrer naudsynte anlegg for å oppfylle bygningane sin funksjon.

Det skal ikkje førast opp plashallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innan områda som denne planen omfattar.

- b. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (% - BYA):
Maks BYA for dei enkelte delområda:

• BKS - område: 40 %

- c. Innan byggeområda kan det setjast opp mindre naudsynte bygningar til trafoar, VA-anlegg og andre kommunaltekniske bygg. Slike bygningar skal godkjennast av kommunen.

§ 7 – BYGNINGAR

1. Generelt:

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal, jf kommunen si vedtekt til § 69 nr. 3 og 4 i pbl. På situasjonsplan skal plassering av garasje (for tal bilar etter parkeringskravet) visast.

2. Bustadbygg:

- a. I område merka "BKS" skal bygningar ha ei gesimshøgde som ikkje overstig 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,5 m, jf § 4pkt.a. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m og mønehøgde ikkje over 4,5 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje. Enkeltgarasje (til ei bueining) kan byggast med grunnflate inntil 36 m². Parkering kan dekkjast ved felles parkeringsplass. For områda "BKS" gjeld at det som del av søknad om tiltak i dette området, skal det utarbeidast utbyggingsplan for heile delområdet (-a). Planen skal syne tomtegrenser, byggjetrinn og arealbruk i samsvar med pbl. § 69 - her i også minste opphaldsareal ute.
- b. Ved val av takvinkel skal eksisterande/kringliggande bustadhus takast omsyn til. Dette slik at bygga som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning. Dette skal likevel ikkje vere til hinder for arkitektoniske uttrykk i frå vår tid. Nye bygg skal framheve vår tid sin byggeskikk og medverke til vidare utvikling av denne.
- c. Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggjegrænse er vist som 4 m frå regulert vegareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal.

§ 8 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL

- a. Ikkje utbygde del av tomte skal utformast tiltalende. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- b. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.
- c. Gjerde og hekkar langs gater skal ikkje vere over 0,7 m, ved avkøyrsløps maks. 0,5 m, rekna utifrå vegnivået.
- d. Ev. utelagring kan berre tillatast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkande bygning. Dette må vurderast i kvar enkelt sak og ut i frå funksjon og omfang. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen.
- e. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
- f. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
- g. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- h. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- i. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgre enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrsløps gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisisiklinjer.
- j. Som minste opphaldsareal ute (MUA) skal det på KS- areal opparbeidast min. 20 m² areal eigna til lek pr. bueining. På KS-område kan MUA-areal samlast som ein eller fleire felles plassar med min. storleik lik 60 m² Arealet skal visast på situasjonsplan ved søknad.



§ 9 – OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (pbl . § 12-5, nr.2)

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- køyreveg med tilhøyrande grøft

Køyrevegen er dimensjonert til 30 km/t og det forutsettast skiltvedtak for å sikre slik køyrefart.

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggast på tomtegrunn/tilstøytande naboareal, jf. pbl. kap. 16.

§ 10 – HENSYNSSONER (pbl. § 11-8, jf. §12-6)

- a. Frisiktsone (H140):
Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt.
Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå.
- b. Krav om rekkjefølgje (H450):
Leikeplass skal opparbeidast samtidig med første bustad innan BKS-område.
- c. Bandleggingssone H730:
Automatisk freda gravhaug – bandlagt etter kulturminnelova.
I området er det ein automatisk freda gravhaug som skal takast vare på. Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemme gravhaugen eller framkalle fare for at dette kan skje.
- d. Hensynssone kulturminne H570
Buffersoner rundt gravhaugen.
Omsynssona skal sikre verknaden av gravhaugen i landskapet. Det skal ikkje gjerast inngrep i området (så) som mellombelse eller permanente anlegg, konstruksjonar eller bygningar som kan skjule eller skjemme gravhaugen i omsynssone H730. Ved slitasje eller erosjon må kulturminnemyndigheita i Møre og Romsdal fylkeskommune kontaktast.

§ 11 - FELLESOMRÅDE

Felles leikeplass:

BLK2 er felles for BKS1 og BKS2.

Leikeplass BLK2 skal, ved utbygging, setjast i ein slik stand at den er eigna for leik og opphald, jf TEK § 10-2 og REN § 10-2. Leik for born i alderen 1-7 år skal prioriterast. Mot offentlig anlegg skal leikeplass ha gjerde med min. høgd lik 1,0 m. Plan for opparbeiding skal utarbeidast og godkjennast samtidig med plan for tekniske anlegg. Leikeplassen skal ved utbygging ha eit minimum av utstyr som sandkasse, benk og eit leikeapparat. Det vert elles vist til føresegnene §12. Ansvar for drift og vedlikehald av leikeplass, samt heimel til grunn, skal overdragast til tomteeigarane ved å skilje ut området til eigen grunneigedom. Ansvar og heimel til grunn skal delast likt mellom tomteeigarane.

§12. – FØRESEGNSOMRÅDE

Føresegningsområde (#1):

Før iverksetjing av tiltak i medhald av planen, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna, id 117704, som er merka som område for bestemmingsområde i plankartet. Det skal tas kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal settas i gang slik at omfanget av granskinga kan fastsettast. Granskinga kostast av tiltakshavar, jf. Kulturminneloven § 10.

§ 13 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (pbl. § 12-7 NR. 10)

- a. Felles leikeplass BLK2 skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med første tilhøyrande bustad. Bruksløyve skal ikkje gjevast før tilhøyrande leikeplass er ferdig opparbeidd i samsvar med godkjend plan.
- b. Utbygging av veg og bustadareal kan ikkje kan skje før Gjerdeelva er sikra, jf. sikringsplanen utarbeidd av NVE datert 07.07.2015 med inngrepsnr. 11054.

Hareid kommune, dato

17/1-19


«Anders Riise»

ordfører

