



Detaljreguleringsplan for Brekkane - Hareid

Planidentifikasjon: Kartnr. i kartarkivskap nr. 1
1517-20180002

Eigengodkjenningssdato
dd.mm.åååå

Eigengodkjend av:
Hareid kommunestyre

Reguleringsføresegner
Detaljregulering for Brekkane - Hareid

PlanID 1517-20180002

1. Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å legge til rette for etablering av frittliggjande og kjeda småhus/einebustadar på Brekkane i Hareid sentrum.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Tiltak mot støy:

- a) Vedlegg 04 i rapporten «Detaljregulering støy Brekkane» frå SWECO syner skjermingsforslag med støyskjerm som gjer ein kjem under nedre grenseverdi for raud støysone.
- b) Støyskjermer synt i plankart skal etablerast i samsvar med figur 2 i rapporten «Detaljregulering støy Brekkane».
- c) Dersom fasade til bueining ligg i gul støysone (L_{DEN} 55-65dB) gjeld:
 - a) Alle einingar skal ha tilgang til stille side. Kva einingar dette gjeld kjem fram av plankartet.

2.2 Tiltak mot kvikkleire:

- a) Kapittel 5 i rapporten «Kvikkleireutredning 2816 Hareid.» Geoteknisk prosjekteringsrapport. ERA Geo, versjon 1. Datert 24.06.2020 – skildrar tiltak for høvesvis austre og vestre del av planområdet. På side 7 og 8 av rapporten vert det skildra løysingar på utfordringane knytt til setning og bereevne. Ein skal under prosjektering ta særleg omsyn til rapporten når det kjem til anleggstekniske utfordringar.

4. Føresegner for arealformål

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

4.1.1 Fellesføresegner for bygg og anlegg:

- a) Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegranser (1211).
- b) Det skal leggest vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjermende fargar på bygningar/anlegg. Det skal også leggest vekt på å opparbeide godt uteareal.
- c) Innanfor byggeområda tillatast oppføring av pumpestasjonar eller andre naudsynte tekniske innretningar. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge tilpassa resten av bygningane i planområdet, samt skal dei godkjennast av kommunen.
- d) Utbyggjar kan velje å byggje ut planområdet i to (2) byggjesteg. Grense for byggjesteg er synt i dokumentet «2816_AM_Byggjesteg_2020_12_1».

- e) Byggjesteg 1 gjeld områda BFS3, BFS4, BFS5, BFS6, BFS7, BKS3, BKS4, BKS7 og BKS8, samt tilhøyrande køyrevegar, fortau, gang-/sykkelveg, nær og kvartalsleikeplass.
- f) Byggjesteg 2 gjeld områda BFS1, BFS2, BKS1, BKS2, BKS5, BKS6 samt tilhøyrande køyrevegar, fortau, gang-/sykkelveg, nær og kvartalsleikeplass.

4.1.2 Frittliggande småhus (1111 BFS1-7):

- a) Innanfor BFS1-7 kan det førast opp frittliggande småhus som einebustad eller som 2-mannsbustad. Av desse er BFS7 er eksisterande einebustad.
- b) Det tillatast oppført tilhøyrande anlegg som garasje, bud og liknande.
- c) Bustadbygg tillatast oppført med slike høgder i høve gjennomsnittleg planert terreng: BFS1-7 mønehøgd inntil 8,5m og gesimshøgd 7.5m.
- d) Grad av utnytting av tomtene er bestemt av «tillate prosent bebygd areal» (%BYA) slik: Maks %BYA = 35%.
- e) For kvar einskild buening skal det opparbeidast 2 parkeringsplassar på eigen grunn.
- f) Innanfor dei ulike områda kan det oppførast garasje på inntil 50m² BYA med mønehøgd inntil 4,5m og gesimshøgd inntil 3m.
- g) Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningar i same området får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande busetnad. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjemmande fargar på bygningar/anlegg. Det skal leggast vekt på å opparbeide gode uteareal.
- h) Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget eller i samsvar med utbyggingsplan godkjend av kommunen.

4.1.3 Konsentrerte småhus (1112 BKS1-8):

- a) Innanfor BKS kan det førast opp konsentrerte fleirmannsbustadar med tilhøyrande anlegg som garasje, carport, bud og liknande. Bustadane skal vere i kjede/rekkje.
- b) Innanfor områda BKS5 – BKS8 kan det førast opp bustadar i 1 etasje.
- c) Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar per buening der den eine skal vere i garasje eller carport. Garasjar/carportar kan organiserast ved felles garasjeanlegg eller frittstående som enkle eller doble.
- d) Garasjar/carportar tillatast oppført med mønehøgd inntil 4,5 meter og gesimshøgd inntil 3 meter.
- e) Grad av utnytting av tomtene er bestemt av «tillate prosent bebygd areal» (%BYA) slik: Maks %BYA = 45%.
- f) Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningar i same område får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande busetnad. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjemmande fargar på bygningar/anlegg. Det skal leggast vekt på å opparbeide gode uteareal.
- g) Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget eller i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
- h) Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon eller etter utbyggingsplan.

4.1.4 Leikeplass (1610 BLK1-7):

- a) BLK1 er nærleikeplass for BFS1, BFS2 og BKS1.
BLK2 er nærleikeplass for BKS5 og BKS6.
BLK3 er nærleikeplass for BKS2, BKS3 og BFS3.
BLK4 er nærleikeplass for BKS6 og BFS5. BLK4 er også kvartalsleikeplass.
BLK5 er nærleikeplass for BKS6.
BLK6 er nærleikeplass for BFS3, BFS4 og BKS4.
BLK7 er nærleikeplass for BFS7, BKS6 og BKS8.
- b) Nærleikeplassane skal etablerast med areal som synt i plankart. Minimum er 200m².
- c) Kvartalsleikeplassen BKS4 skal etablerast med areal som synt i plankart.
- d) Kvartalsleikeplassen skal vere opparbeid før start på 25 eining.

- e) Innafor kvartalsleikeklassen (f_BLK4), skal det etablerast dryging av overvatn slik omtalt i VAO-rammeplan. Det vert lagt vekt på opparbeiding av dette ikkje skal gå på kostnad av leikeklassen. Endeleg løysing vert avgjort i prosjekteringsfasen.
- f) Nærleikeklassen skal opparbeidast slik at den stimulerer til leik og opphald. Minimum er med sandkasse, benk, eit leikeapparat og noko fast dekke.
- g) Kvartalsleikeklassen skal legge til rette for variert aktivitet som til dømes aking, sykling, balleik og liknande. Minimum er 8 ulike leikeaktivitetar. Av dette skal 2 vere større leikeapparat. Inntil 2 av apparata kan erstattast med landskapselement. Opparbeiding av kvartalsleikeklassen skal ta behalde mest mogleg av det naturlege terrenget, og ein skal ta sikte på å bevare tre og anna vegetasjon der det let seg gjere.
- h) Utbygginga skal basere seg på prinsippet om universell utforming og tilgjenge for alle.
- i) Eigarform på leikeplassane skal vere felles for dei bueningane som naturleg høyrer til kvar einskild leikeplass.
- j) Leik for born i alderen 1-7 år skal prioriterast på nærleikeklassen.
- k) Leik for born i alderen 6-12 år skal prioriterast på kvartalsleikeklassen. Ein bør likevel ta sikte på å opparbeide området på ein slik måte at også andre aldersgrupper kan nytte seg av det.
- l) Minst 50% av arealet skal vere solbelyst kl. 15. ved vårjamdøgn.
- m) Leikeklassen skal ha støynivå L_{den} ikkje over 55dB.

4.1.5 Energianlegg (Energianlegg 1510)

- a) Innanfor området kan det førast opp trafo eller andre naudsynte energitekniske installasjonar.

4.1.6 Renovasjonsanlegg (1550 BRE)

- a) Området skal nyttast til felles henteplass for felles avfallsløysing som nedgravne avfallscontenarar.
- b) Eksisterande bueningar utanfor plangrensa kan nytte anlegga etter nærare avtale med Søre Sunnmøre reinhaldsverk.

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

4.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- a) Vegar, fortau, gang- og sykkelveg samt turveg skal opparbeidast med fast dekke og linjeføring/breidde som synt i plankart.
- b) Det er ikkje høve til å etablere avkøyring til byggjeområda frå samleveg o_SKV1. Unntaket er for dei regulerte avkøyrslane som er synt i plankartet.

4.2.2 Køyrevegar (2011 SKV)

- a) SKV1-7 er offentleg.
- b) SKV1 skal opparbeidast med fortau som synt i plankartet.
- c) SKV1 skal opparbeidast med køyrebanebreidde på 6 meter.
- d) SKV2-SKV7 skal opparbeidast med køyrebanebreidde på 4 meter.
- e) Inntil samleveg o_SKV1 er opparbeidd i sin heilskap skal det vere vikeplikt frå o_SKV1 til Drammensvegen.

4.2.3 Fortau (2012 SF)

- a) SF1 er offentleg.

4.2.4 Annan veggrunn – teknisk anlegg (2018 SVT)

- a) Område langs vegar er avsett til grøft, skjering, fylling, terrengmur, sikringssgjerde, autovern og øvrig teknisk anlegg knytt til veggen.
- b) Områda skal opparbeidast i 1.5 meters breidde.
- c) Eigarform som tilstøytande veg.
- d) Kantparkering tillatast ikkje.

4.2.5 Annan veggrunn – grøntareal (SVG 2019)

- a) Området vert regulert som offentleg og skal opparbeidast grøne.
- b) Det kan oppførast naudsynt anlegg for støyskjerming som voll eller gjerde.

4.3 Grøntstruktur (§12-5 nr.3)

4.3.1 Turveg (GT 3031)

- a) Innanfor område GT skal det etablerast turveg med grusdekke.
- b) Turvegen skal opparbeidast i breidde 1,8 meter. Totalt regulert breidde vert 3 meter.
- c) GT skal ha offentleg eigarform.

4.3.2 Friområde (GF 3040)

- a) a) Innanfor friområde kan det gjennomførast tiltak som har til formål å legge til rette for allmenn bruk, tilkomst til, opphald og ferdsel. Plan og løyve må gjevast av Hareid kommune.
Friområdet skal ha offentleg eigarform.

4.3.3 Vegetasjonsskjerm (GV 3060)

- a) Området kan verte planta til med tett vegetasjon.
- b) Det kan det førast opp naudsynt anlegg for støyskjerming som voll eller gjerde.

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

5.1.1 Frisiktsone (H140)

- a) I frisiktsoner skal det vere fri sikt på minimum 0,5 meter over nivået til tilstøytane vegar.
- b) Busker, tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i sona dersom dei ikkje hindrar fri sikt.
- c) Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.

5.1.2 Raud støysone (H210)

- a) Innanfor raud støysone tillatast ikkje bruksformål som er støyfølsame og etablering av ny busetnad.

5.1.3 Gul støysone (H220)

- a) Innanfor gul støysone skal støyskjermingstiltak som omtalt i 2.1 gjennomførast før det gjevast bruksløyve for bueininga.

7. Kulturminne

7.1 Automatisk freda 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. Dette jamfør kulturminnelova §8, andre ledd.

8. Rekkjefølgjeføresegner

8.1 Før bygning blir teken i bruk (felt BFS1-BFS6 og BKS1-BKS8)

- a) Før bruksløyve for første eining, skal støyskjermer og renovasjonsområde REN vere etablert.
- b) Før bruksløyve for kvar femte eining, skal tilhøyrande nærleikeplass vere etablert.
- c) Før bruksløyve på tjuedefemte (25) bueining, skal kvartalsleikeplass vere etablert.

8.2 Massehandteringsplan

- a) Før oppstart av tiltaket skal det utformast og godkjennast ein massehandteringsplan. Rettleiaren «Jordmasser – frå problem til ressurs» skal leggjast til grunn for gjennomføringa. Planen skal godkjennast både av Hareid kommune og Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Landbruksavdelinga til Fylkesmannen skal også informerast når tiltaket vert igangsett.

8.3 Ny rundkøyring Reiten/Hareidsvegen

- a) Før byggjetrinn 2 kan starte skal samleveggen SKV1 og rundkøyring vere etablert i krysset mellom Hareidsvegen og Reiten.

8.4 Dryging av overvatn

- a) Før start på 2 byggjesteg skal dryging av overvatn vere opparbeidd på kvartalsleikeklassen BLK4.

9. Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvisning i føresegnene

Vedlegg nr. 13 «Kvikkleireutredning 2816 Hareid.» Geoteknisk prosjekteringsrapport. ERA Geo, versjon 1. Datert 24.06.2020.

Vedlegg nr. 15 «Detaljregulering støy Brekkanen» Støyvurdering. SWECO, dokumentnummer 01, rev 02. Datert 10.09.2020.

-ordfører-

- kommunedirektør-