



Detaljreguleringsplan for Brekkane - Hareid

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

Eigengodkjenningsdato
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:

- Rapporten «Detaljregulering støy Brekkane» frå SWECO syner i forslag nr.2 ei løysing som sikrar at leike- og det meste av bustadområda kjem under grenseverdiane for gul støysone. Løysinga føreset etablering av støyskjerm/-voll i 3m høgde som vist i plan med lenging austover som synt i rapporten figur.2 og skal vere gjennomført før det vert gjeve løyve til bygging – jf. kap.8.
- Alle bustadbygg skal ha tilgang til stille side. I tillegg skal det sikrast at minimum 50% av rom for støyfølsam bruk i kvar bueining skal ha vindaug mot stille side. Minimum eitt soverom skal ligge mot stille side. Der eitt eller fleire rom for støyfølsam bruk kun har vindaug på støyutsett side, stillast det krav til balansert ventilasjon.

2.2 Tiltak mot kvikkleire:

- Rapporten «Kvikkleireutredning 2816 Hareid.» Geoteknisk prosjekterings-rapport frå 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.
- Det vert sett krav om ansvarsrett for grunnforhold (RIG) for alle byggesaker i planområdet.

2.3 Generelt:

- Når særlege grunnar talar for det, kan kommunen tillate mindre vesentlege endringar frå reguleringsplanen innanfor ramma av bygningslovgjevninga og kommunale vedtekter.

4. Føresegner for arealformål

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

4.1.1 Fellesføresegner for bygg og anlegg:

- Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegranser (1211) men
- Garasjer med innkøyring parallelt med veg kan bryte regulert byggjegrænse og plasserast inntil 2m frå formålsgrense veg.
- Garasjer med innkøyring vinkelrett på veg kan bryte regulert byggjegrænse og plasserast minst 5m frå formålsgrense veg.

- d) Det skal leggst vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning og det opnast for moderne utbyggingsformer i samsvar med vår tids arkitektur. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjermende fargar på bygningar/anlegg. Det skal også leggst vekt på å opparbeide godt uteareal.
- e) Innanfor byggeområda tillatast oppføring av pumpestasjonar eller andre naudsynte tekniske innretningar. Bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge tilpassa resten av bygningane i planområdet, samt godkjennast av kommunen.
- f) Feltet skal delast i to byggjesteg slik synt i dokumentet «2816_993_Illustrasjon av byggjesteg» - jf. vedlegg nr.19.
- g) Byggjesteg 1 omfattar byggeområda BFS2-BFS6, BKS3, BKS4, BKS7 og BKS8, renovasjonsområde BRE, trafo BE1 og 2, leikeplassane BLK3-7 samt veganlegg og støyskjerming inkl. stenging av avkøyrsløp mot Fv61 i samsvar med avgrensinga.
- h) Byggjesteg 2 omfattar byggeområda BFS1, BKS1, BKS2, BKS5, BKS6, leikeplassane f_BLK1 og f_BLK2 samt veganlegg i samsvar med avgrensing.

4.1.2 Frittliggande småhus (1111 BFS1-6):

- a) Innanfor BFS1-6 skal det førast opp frittliggande småhus som einebustad og/eller 2-mannsbustad med tilhøyrande anlegg som garasje, carport, bud og liknande.
- b) Bustadbygg tillatast oppført med slike høgder i høve gjennomsnittleg planert terreng: Mønehøgd inntil 8,5m og gesimshøgd inntil 7.5m.
- c) Garasjer på inntil 50m² BYA tillatast oppført med slike høgder i høve gjennomsnittleg planert terreng: Mønehøgd inntil 4,5m og gesimshøgd inntil 3m.
- d) Grad av utnytting er bestemt av «tillate prosent bebygd areal» (%BYA) slik: Maks %BYA = 35%.
- e) Til kvar buening skal det avsetjast plass til minst ein sykkel og opparbeidast 2 parkeringsplassar på eigen grunn.
- f) 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.
- g) Til kvar bustad skal det vere minimum 20m² MUA med støynivå under 55dB. Overbygg veranda, balkong, terrasse kan inngå i MUA.
- 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 BKS1-8 skal det førast opp konsentrerte småhus i kjede/rekke med tilhøyrande anlegg som garasje, carport, bud og liknande.
- b) Bustadar innanfor BKS1-BKS4 skal oppførast i inntil to (2) etasjar med mønehøgd inntil 8,5m og gesimshøgd inntil 7,5m i høve gjennomsnittleg planert terreng.
- c) Bustadar innanfor BKS5 – BKS8 skal oppførast i inntil ein (1) etasje med mønehøgd inntil 6,5m og gesimshøgd inntil 5,5m i høve gjennomsnittleg planert terreng.
- d) Garasjer tillatast oppført med slike høgder i høve gjennomsnittleg planert terreng: Mønehøgd inntil 4,5m og gesimshøgd inntil 3m. Garasjar/carportar kan organiserast ved felles garasjeanlegg eller som frittstående.
- e) Til kvar buening skal det avsetjast plass til minst ein sykkel og opparbeidast 2 parkeringsplassar per buening
- f) Grad av utnytting av tomtene er bestemt av «tillate prosent bebygd areal» (%BYA) slik: Maks %BYA = 45%.
- g) 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.
- h) Til kvar bustad skal det vere minimum 20m² MUA med støynivå under 55dB. Overbygg veranda, balkong, terrasse kan inngå i MUA.
- i) Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget eller i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
- j) Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon eller etter utbyggingsplan.

4.1.4 Leikeklass (1610 BLK1-7):

- a) Leikeklassar skal opparbeidast slik vist i plankartet med konstruksjonar plassert innanfor regulert byggjegrænse.
- b) Dei 7 leikeklassane f_BLK1-7 dekkjer følgjande bustadområde:
 - BLK1 er nærleikeklass for områda BFS1 og BKS1.
 - BLK2 er nærleikeklass for BKS5 og BKS6.
 - BLK3 er nærleikeklass for BFS2, BKS2 og BKS3.
 - BLK4 er kombinert kvartalsleikeklass (1500m²) for heile feltet og nærleikeklass (200m²) for BKS6 og BFS4.
 - BLK5 er nærleikeklass for BFS5.
 - BLK6 er nærleikeklass for BFS2, BFS3 og BKS4.
 - BLK7 er nærleikeklass for BFS6, BKS7 og BKS8.
- c) Kvartalsleikeklassen på 1500m² innanfor f_BLK4 skal vere opparbeid før oppstart av 25 bueining.
- d) Innanfor kvartalsleikeklassen skal det etablerast dryging av overvatn slik omtalt i VAO-rammeplan. Dryginga skal ikkje forringe leikeklassen sin funksjon. Endeleg løysing vert avgjort i prosjekteringsfasen.
- e) Nærleikeklassar skal opparbeidast slik at dei stimulerer til leik og opphald for born i alderen 1-7 år minimum med sandkasse, benk, eitt leikeapparat og noko fast dekke.
- f) Kvartalsleikeklassen innanfor f_BLK4 skal legge til rette for variert aktivitet som til dømes aking, sykling, balleik og liknande primært for barn i alderen 6-12 år. Ein bør likevel ta sikte på å opparbeide området på ein slik måte at også andre aldersgrupper kan nytte seg av den. Leikeklassen skal tilby minst 8 ulike leikeaktivitetar herav 2 større leikeapparat. Inntil 2 av apparata kan erstattast med landskapselement.
- g) Ved opparbeiding av kvartalsleikeklassen skal naturlege terrenget med vegetasjon og tre takast vare på så langt det er føremålstenleg.
- h) Utbygginga skal basere seg på prinsippa om universell utforming og tilgjenge for alle.
- i) Eigarform på leikeklassane skal vere felles for dei bueiningane som naturleg høyrer til kvar einskild leikeklass – jf. b) ovanfor.
- j) Minst 50% av arealet skal vere solbelyst kl. 15. ved vårjamdøgn.
- k) Leikeklassane skal ha støynivå Lden ikkje over 55dB.

4.1.5 Energianlegg (1510 BE)

- a) BE1 og BE2 er avsett til oppføring av trafo eller andre naudsynte energitekniske installasjonar innanfor regulert byggjegrænse.

4.1.6 Renovasjonsanlegg (1550 BRE)

- a) Området skal nyttast til felles henteplass for avfall - som nedgravd løysing.
- b) Eksisterande bueiningar utanfor plangrensa kan nytte anlegget etter nærare avtale med Søre Sunnmøre Reinholdsværk (SSR).

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

4.2.1 Fellesføresegner for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur:

- a) Vegar, fortau, gang- og sykkelveg samt turveg skal opparbeidast med fast dekke og linjeføring/breidder som synt i plankart.
- b) Alle vegar (SKV), fortau (SF), gang- og sykkelvegar (SGS) samt turvegar (GT) har offentleg eigarform.
- c) Det er ikkje høve til å etablere avkøyring til byggjeområda frå samleveg o_SKV1 utover det som er synt i plankartet.

4.2.2 Køyrevegar (2011 SKV)

- a) SKV1 skal opparbeidast med fortau som synt i plankartet og med profil i samsvar med planomtalen kap.6.7. Samla regulert vegformål: 11,25m inkl. fortau.
- b) I første byggjesteg skal vegen vere blindveg og tilknytt Drammensvegen.
- c) I andre byggjesteg skal vegen forlengast vestover og knytast til Reiten – jf. rekkefølgjekrav knytt til Holstadkrysset.

- d) SKV2-SKV8 er interne bustadgater til dei ulike bustadområda. Vegane skal opparbeidast som synt i plankartet og med profil i samsvar med planomtalen kap.6.7. Samla regulert vegformål: 7,5m.

4.2.3 Fortau (2012 SF)

- a) Fortau langs o_SKV1 skal etablerast med breidde 2,75m slik synt i plankartet og omtalt i planomtalen kap.6.7.

4.2.4 Gang- og sykkelveg (2015 SGS)

- a) Gang- og sykkelvegar skal opparbeidast med fast dekkebreidde 3m med 1,5m annan veggrunn på kvar side til grøft, snøopplag m.m.
b) Prinsippa om universell utforming skal så langt praktisk mogleg leggest til grunn.

4.2.5 Annan veggrunn – teknisk anlegg (2018 SVT)

- a) Gjeld område langs vegar og GS-vegar avsett til grøft, skjering, fylling, terrengmur, sikringssgjerde, autovern og øvrige tekniske anlegg knytt til vegen.
b) Eigarform offentleg som for tilstøytande veg.
c) Kantparkering tillatast ikkje.

4.2.6 Annan veggrunn – grøntareal (2019 SVG)

- a) Gjeld område langs Fv.61 avsett til støyskjerm/-voll.
b) Området er offentleg og skal opparbeidast med støyskjermingstiltak i samsvar med juridisk bindande støyrapport utarbeidd av Sweco. Innbefattar etablering av støyskjerming i 3m høgde og med avstand 3,5m frå kanten av o_SGS4 langs Fv.61 – jf. målsett plankart.

4.3 Grøntstruktur (§12-5 nr.3)

4.3.1 Turveg (3031 GT)

- a) Innanfor område GT skal det etablerast enkle turvegar med grusdekke i 1,8m breidde.
b) Området har offentleg eigarform.

4.3.2 Friområde (3040 GF)

- a) Innanfor friområde kan det gjennomførast tiltak som har til formål å legge til rette for allmenn bruk, tilkomst til, opphald og ferdsel. Plan må utarbeidast og godkjennast av Hareid kommune.
b) Området har offentleg eigarform.

4.3.3 Vegetasjonsskjerm (3060 GV)

- a) Innanfor dette området kan det etablerast tett vegetasjon og/eller anlegg for støyskjerming som voll eller gjerde.
b) Området har offentleg eigarform.

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 Frisiktzone (H140)

- a) I frisiktsoner skal det vere fri sikt minimum 0,5 meter over nivået til tilstøytande vegar.
b) Busker, tre, trafikkskilt og lysmaster kan stå 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 den aktuelle 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 Første byggjesteg:

- a) Før det vert gjeve bruksløyve for første bueining i første byggjesteg skal:
- Renovasjonsområde f_BRE vere etablert.
 - Støyskjerm/-voll i 3m høgde langs Fv.61 vere etablert med avstand 3,5m frå kanten av GS-vegen slik vist i plankartet med lenging austover i samsvar med figur 2 i støyrapporten - vedl.15.
 - tilhøyrande nærleikeplass innanfor radius 50m vere etablert i samsvar med §4.1.4.
- b) Før det vert gjeve bruksløyve for tjuedefemte (25) bueining, skal:
- 1500m² av f_BLK4 vere opparbeidd til kvartalsleikeplass i samsvar med §4.1.4.

8.2 Andre byggjesteg:

- a) Før det vert gjeve bruksløyve for første bueining i andre byggjesteg skal:
- Holstadkrysset vere ferdig regulert og opparbeidd som rundkøyring eller på annan måte slik planen for «Hareidsmyrane Nord 2» fastset når vedtatt.
 - Støyskjerm/-voll i 3m høgde vere vidareført frå sørvestre plangrense og vestover langs Fv61 mot Holstadkrysset/rundkøyringa. Dette blir regulert inn i planen «Hareidsmyrane Nord 2» saman med valt kryssløysinga i Holstadkrysset.
 - Tilhøyrande nærleikeplass innanfor radius 50m vere etablert i samsvar med §4.1.4.

8.3 Massehandteringsplan

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

8.4 Dryging av overvatn

- a) Før oppstart av andre byggjesteg skal dryging av overvatn vere opparbeidd på kvartalsleikeplassen f_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 Brekkane» Støyvurdering. SWECO, dokumentnummer 01, rev 02. Datert 10.09.2020.

-ordfører-

- kommunedirektør-