

Detaljreguleringsplan for Mylna

PlanID	Vedtaksnr	Vedtaksdato	Vedteken av:
20210002	KST PS åå/xx	dd.mm.åååå	Ulstein kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:

Plangrenser er vist på reguleringskartet datert 10.03.2022, revidert 15.06.23.

§ 1. FØREMÅLET MED PLANEN

Føremålet med planen er å legge til rette for nye leilighetsbygg i tråd med kommuneplanen. Ein har i tillegg ivaretatt fiskeriinteresser ved kaia og lagt til rette for framtidig utbygging av bustadar eller kontor i etasjane over næringsinteressene. I tillegg har ein lagt til rette for utviding av molo, slik at ein på sikt kan auke storleik og tilfang til småbåthamn samt andre aktivitetar langs moloen.

§ 2. FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET OG AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL

2.1. Generelt

Desse reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset og det kan ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen. Føresegner og plankart kjem i tillegg til bestemmelsar i plan- og bygningslova med forskrifter.

Areal innanfor planavgrensinga er regulert til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

Busetnad (B)

Leikeplass, felles (f_BLK)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

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

Veg, offentleg (o_SKV)

Fortau (SF)

Anna veggrunn - teknisk anlegg, offentleg (o_SVT)

Hamn, offentleg (o_SHA)

Molo, offentleg – (o_Molo)

Bestemmelsesområde (#)

3. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. § 12-5, nr. 6)

Hamneområde i sjø (VHS)

4. Omsynssone (pbl. § 11-8)

Flaumfare (H320)

Frisiktsone (H140)

2.2. Utbyggingsavtale

Det kan bli inngått utbyggingsavtale med Ulstein kommune i forbindelse med utbygginga.

2.3 Fellesføresegner

- a. Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Parkeringsplassar kan plasserast utanfor oppgitt byggegrense. Der byggegrense ikkje er synleg på plankart gjeld formålsgrense som byggegrense.
- b. Innanfor byggeområde kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området.
- c. Innanfor 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.
- d. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- e. Ikkje utbygd del av tomte skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Eventuell mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- f. Planlegging og utbygging skal baserast på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle (jf. pbl. § 1-1). Minimum 20 % av bustadane skal tilfredsstillast krav om tilgjengeleg buening, jf. definisjon i TEK.
- g. Tilfredsstillande støytilhøve skal dokumenterast i samband med byggesak innanfor planområdet. Dette gjeld også verknadar for naboeigedom.
- h. Dersom det under graving vert mistanke om, eller påvist ustabile masser må det gjerast grundigare kartleggingar av grunntilhøva.

§ 3. Føresegner for arealformål

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

3.1.1 Felles føresegn for bygningar og anlegg

- a. Ved søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein felles situasjonsplan for kvart enkelt delområde. Situasjonsplan skal vise:
 - Kotehøgder ferdig planert terreng
 - Bebyggelsens plassering, høgder, takform, materialval
 - Endelege tomtegrenser
 - VA-anlegg, med overvasshandtering
 - System for avfallshandtering
 - Tilkomst til bebyggelsen og vegnett med snuplass og offentleg promenade
 - Utforming av leikeplass/uteområde i samsvar med kommuneplanens føresegnar (20 % av totalt antal BRA leilegheiter), med avmerking av høgde, herunder terrengplanering, skjeringar

- og fyllingar med skildring av behandlingsmåte, støttemurar, gjerder/skjermveggar, beplantning og vegetasjon. Universell utforming skal dokumenterast så langt det let seg gjere
- Parkeringsplass og manøvreringsareal for køyretøy som personbilar, lastebil, sykklar o.l.
- b. Ved søknad om tiltak skal det minimum følgje med fasadeoppriss og evt. snitt av nybygget saman med nærliggande eksisterande/planlagt bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200. Dette må supplerast med perspektivteikning og fotoillustrasjonar.
- c. Bygningar skal prosjekterast og utførast slik at dei får ei god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at den etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv (form og materialbruk) og i høve til sin funksjon og dei bygde og naturlege omgjevningar, herunder plassering.
- d. Illustrasjonar og fasadeoppriss som fyl planen skal vere førande for utforming av bygningar innanfor formål B og BKB. Dette vil seie at form, farge, utforming av balkongar (veranda) og hovudtrekk frå illustrasjonane må samsvare i byggesøknad. Sjå vedlegg for illustrasjonar.

3.1.2 Busetnad (B)

- a. Innanfor formål B skal det førast opp blokk/leilegheitsbygg (Blokk A og B, over kote +4,0) med tilhøyrande garasjeanlegg i ein etasje delvis under eksisterande terreng (under kote +4,5) . Det må ligge føre byggesøknad inkludert situasjonsplan for heile formålet samla. Utbygging kan skje i fleire trinn. Tilhøyrande anlegg er parkeringsgarasje, bodareal samt areal for renovasjonsløyningar.
- b. Maksimal tillat BYA er sett til 80 %. Eventuelle parkeringsplassar på terreng skal ikkje inkluderast i berekninga dersom minstekravet er ivaretatt i garasjeanlegget.
- c. Innanfor B kan maksimal byggehøgde ikkje overstige dei oppgitte kotehøgden i plankartet, og bygningane skal utformast ved at øvste etasje på blokk A skal vere inntrekt med 35 % i forhold til byggets grunnflate.
- d. Tekniske installasjonar og nødvendige oppbygg (heis, ventilasjon etc.) ut over dei oppgitte kotehøgden i plankartet er tillate. Desse skal ikkje vere skjemmaende, men integrerast i det estetiske uttrykket til bygningen.
- e. Det er tillate med felles takterrasse på blokk B. Denne skal vere felles for bebuarar og utformast i tråd med kommuneplanens føresegnar til nærleikeplass og inngår dermed i berekninga av uteopphaldsareal/leikeareal som supplement til f_BLK. Sjå § 3.1.4. På takterrassen skal det byggast opent overbygd uteareal/pergola på minimum 90 m² og maks 120 m² ut over dei oppgitte kotehøgden i plankartet. Denne skal i si uttrykksform og plassering sikre det estetiske uttrykket til bygninga. Arealet kan ikkje byggast igjen.
- f. Det skal settast av minst 1 parkeringsplass pr. bueining. Minimum 10 %, men ikkje færre enn 3 parkeringsplassar, skal vere sett av til gjesteparkering. Det skal settast av 1 sykkelparkingsplass pr. bueining, minst halvparten under tak (i garasjeanlegg).
- g. Renovasjonsløyning skal vere dokumentert ved rammesøknad og oppfylle retningslinjer i kommuneplanens arealdel.
- h. På vestsida av bygget skal det etablerast ei promenade som er offentleg og tilgjengeleg for alle, sjå § 3.1.5. a.
- i. Utkraving av bygningsdelar utanfor byggegrense er tillate over eiga tomt med arealformål B uavhengig av høgde over terreng, så lenge ikkje utkraving kjem i konflikt med parkeringsareal, promenade, nedkøyring til garasje o.l. Over formålet o_Molo er det tillate med utkraving i 2,5 m bredde, med minste høgde over terreng på 4,0 meter.
- j. Balkongar på langsider og kortside mot aust av blokk A og B må ha ei djupne på minimum 2 m og minimum 2/3 skal vere inntrekt. Rekkverk skal vere transparent.
- k. Langside mot sør/Nesevegen på blokk B må trappast i tråd med illustrasjonar.

3.1.3 Bustad/næring (BKB)

- a. Arealet opnar for etablering av næringsområde i underetasje i tråd med avtale med Ulstein kommune. Parkering/fryseri/boder og liknande er tillate. Det skal settast av 1 plass pr. 50 m² bruksareal næring. Parkering på nordside (bakkenivå) må ikkje vere til hinder for adkomst til hamn og molo.
- b. Det kan og etablerast næring (kontor) i første etasje.
- c. Leilegheiter kan byggast i første, andre og tredje. Ved etablering av fem eller fleire bueiningar skal det etablerast nærleikeplass på tak, minimum 150 m². Privat uteopphald skal ikkje vere mindre enn 20 % av bruksareal leilegheiter. Ved etablering av færre enn fem bueiningar skal det framleis etablerast takterrasse for felles uteareal.
- d. Bygninga skal utformast ved at øvste etasje skal vere 50-55 % inntrekt i forhold til byggets grunnflate.
- e. Maks kotehøgd for bygget er + 15,5. Tekniske installasjonar og nødvendige oppbygg (heis, ventilasjon etc.) ut over dei oppgitte kotehøgden i plankartet er tillate. Desse skal ikkje vere skjemma. Tillate BYA er 80 %.
- f. Det skal settast av minst 1 parkeringsplass pr. bueining. Ved behov kan parkeringsplassar for dette formålet avsettast innanfor formålet B, så lenge parkeringskravet for B er ivaretatt.
- g. Det skal gjennomførast ei luktrisikovurdering i tråd med anbefalingane gitt i Klif si rettleiing om *regulering av luktutslipp i tillatelse etter forurensningsloven*, jf. rettleiarens vedlegg 3. Verksemda skal utarbeide ein driftsplan som skal sikre at luktulempar ved verksemda avgrensast. Planen skal vere i tråd med anbefalingane gitt i Klif sin rettleiar vedlegg 4. Ved modifikasjonar og endra produksjonsforhold skal driftsplanen oppdaterast. Ved sjenerande lukt ut over det ein kan forvente, i over 4 veker, pliktar tiltakshavar/næringsdel å iverksette tiltak for å hindre luktproblematikk.

3.1.4 Leikeplass (f_BLK)

- a. Leikeplassen skal, som et minimum, ha følgende utstyr: sandkasse og tre ulike typar apparat berekna på aldersgruppe 1-6 år, benk, bord og noko fast dekke.
- b. Området kan, i tillegg til å oppfylle minimumskrava til utstyr, ha funksjon for samlingsstad. Området skal sikrast ved inngjerding med port mot o_SKV. Murar som nødvendig mot vegareal er tillate i formålsgrænse.
- c. Det skal byggast en gangtrasé over leikeplass og mellom blokk A og B, som prinsipp vist i illustrasjonsplanen. Denne skal ha så slak stigning som mogleg og utformast universelt.
- d. Øvrig leikeareal/uteopphaldsareal ut over leikeplassen f_BLK skal sikrast på takterraser innanfor B og BKB. Disse leikeareala/uteopphaldsareala skal samla stette kravet til leikeplass i kommuneplanens arealdel og skal legge til rette for aktivitetar for alle aldersgrupper.

3.1.5 Bestemmelsesområde (#)

- a. Innanfor bestemmelsesområde #1 skal det etablerast promenade. Området skal vere opent for allmenn ferdsel. Det skal utarbeidast eigen situasjonsplan for promenaden som skal godkjennast av kommunen. Området skal utførast innbydande med følgende element:
 - Kaifront langs promenade skal ha tredekke.
 - Det skal plasserast ut redningsstigar med maks avstand på 50 m.
 - Det skal utformast ei møbleringssone langs vegg med belysning, benkar, søppelbøtter, livbøye og andre naudsynte element.
 - Det skal plasserast ut minimum tre benkar og desse skal ha armlene og ryggstø. Dersom det vert plassbygde benker må universell utforming sikrast på delar av desse.
 - Belysning skal vere belysningspullert eller lys på vegg ved bakkenivå, eller tilsvarande.

- Beplantning må bestå av planter som tolerer vind, sjøsprøyt og eit stressande vekstmiljø. Det skal ikkje vere høge tre, framande artar eller vegetasjon som er spesielt allergiframkallande. Sjå også § 5.1 d om rekkjefølgjekrav.

- b. Innanfor bestemmelsesområde #2 skal det etablerast tilhøyrande uteopphaldareal/leikeplass på tak felles for formål BKB. Innhald og storleik skal støtte krava i § 3.1.4 a eller d.

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

3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Eventuelle vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing.

3.2.2 Veg (o_SKV)

- a. o_SKV1 – adkomstveg til området. Er regulert med 5,0 meter breidde og lik eksisterande opparbeida veg. Gir adkomst til B. Snuhammar er regulert i kryss mot o_SKV2.
- b. o_SKV2 – adkomstveg til hamn, molo, BKB og B. Regulert med 5 meter køyrebane og 1 meter annan veggrunn på kvar side.
- c. Mogleg tilkomst til parkeringskjellar er gitt ved pil i plankartet, eksakt posisjon bestemmast ved byggesøknad.

3.2.3 Fortau (SF)

O_SF1 må opparbeidast med 2 m breidde som synt på plankartet.

O_SF2 er eksisterande opparbeida fortau.

3.2.4 Annan veggrunn – tekniske anlegg

Tilhøyrande vegformål, sikrar sideareal/grøft til regulert veg.

3.2.5 Hamn (o_SHA)

- a. Formålet regulerer areal til fiskerikaia. Hamneområda skal haldast fri for utrangert utstyr, søppel og fiskeavfall.
- b. Tiltak i sjøen krev særskilt løyve av kommunen i medhald av havne- og farvannsloven.

3.2.6 Molo (o_MOLO)

- a. Formålet regulerer moloen med molokrune og utfylling i sjøen. Etter særskilt grunngeven søknad kan det ut frå moloen tillatast lagt kaier, bygg og flytebryggjeanlegg for fiskerirelatert, anna næring og privat småbåthamn. Molo kan utvidast innanfor formålet.
- b. Tiltak i sjøen krev særskilt løyve av kommunen i medhald av havne- og farvannsloven.
- c. Det er tillate å etablere eit område for næring og halde mindre arrangement innanfor formålet. Arrangement, aktivitetar eller handel kan ikkje finne stad utan at kommunen har gjeve løyve til dette, jf. *Reglement for leige av kommunal eigedom og for handel utanom fast utsalsstad frå kommunal eigedom.*

- d. Ved utfylling i sjø skal det brukast reine masser. Det skal nyttast stein utan for mykje finpartiklar og utan plast/sprengråd/hetter. Stein frå sulfidhaldige bergartar er ikkje rekna som reine masser. Utfylling kan berre skje utanom februar til mai. Ved utfylling frå mai til september må det brukast spreingsbarrierar. Det skal brukast siltskjørt eller tilsvarande for skånsam utlegging og massane må kontrollerast før utfylling.

3.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.3.1 Hamneområde i sjø (VHS)

- a. Hamneområde sjø skal vere ope for ferdsel til og frå tilgrensande kaier og bryggjer. Det skal ikkje tillatast å leggje leidningar, rør eller bryggjeforankringar som er til hinder for bruk av anker.
- b. Flytebrygger og småbåthamn krev særskilt løyve av kommunen i medhald av havne- og farvannsloven.

§ 4. OMSYNSSONER

4.1. Stormflo H320

Innanfor flaumsona må bygningar og bygningsdelar utførast på ein slik måte at dei toler å bli overflødt. Sona er definert langs kote +2,6 jf. ROS-analyse i kommuneplanens arealdel (2019-2031) kapittel 4.4 (sikkerheitsklasse F2).

4.2. Frisikt H140

Innanfor frisiktsonene H140 er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid, parkering og plantning o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgde på 0,5 m over vegplanet.

§ 5. REKKEFØLGJEFØRESEGNER

5.1. Før bygning blir teken i bruk

- a. Leikeområde f_BLK skal vere ferdig opparbeidde før første bruksløyve kan gjevast innanfor formål B.
- b. Leikeområde (uteoppfallsareal) #2 som vist i planen og gjennom føresegnene skal vere ferdig opparbeidd før første bruksløyve kan gjevast innanfor formål BKB.
- c. Regulerte vegar og fortau skal vere ferdig opparbeidde som vist i planen før første bruksløyve kan gjevast innanfor planområdet.
- d. Offentleg promenade, jf. #1, skal vere ferdigstilt før første bruksløyve kan gjevast innanfor formål B.
- e. Fiskeribuder innanfor BKB skal vere ferdigstilt i tråd med avtale med Ulstein kommune, før første bruksløyve kan gjevast innanfor formål B.
- f. Før det kan gjevast bruksløyve av fiskeribudene skal det vere utarbeidd luktrisikovurdering og driftsplan for verksemda, jf. § 3.1.3 g.

5.2. Før igangsettingstillatelse vert gitt

Det skal gjennomførast grunnundersøking før IG vert gitt. Rapporten skal vere i tråd med rettleiaren «Forurenset grunn» frå Miljødirektoratet. Undersøkinga skal og omfatte areal under eksisterande sjøbud.

Ulstein, den _____

Knut Erik Engh
ordfører

Framlegg