



Detaljregulering for Støylane

PlanID	Vedtaksnr	Vedtaksdato	Vedteken av:
2020001	KST PS åå/xx	dd.mm.åååå	Ulstein kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet datert 02.02.2022, sist revidert 18.03.2022.

§ 1. FØREMÅLET MED PLANEN

Å leggje til rette for triveleg bustadområde med naudsynte funksjonar, leikeareal og gjennomgåande ferdsel for mjuke trafikantar.

§ 2. FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

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.

2.2. Privatrettslege avtalar

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

2.3. Andre bestemmingar

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

2.4. Utbyggingsavtale

Før utbygging skal tiltakshavar og kommunen avklare om utbyggingsavtale er tenleg for utbygginga. I tilfelle utbyggingsavtale skal nyttast, skal kommunen godkjenne tekniske anlegg og vedta utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshavar før tiltaket vert sett i verk.

§ 3. FØRESEGNER FOR AREALFORMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

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

Bustadar – Frittliggande småhus (BF)

Bustader – Konsentrert småhus (BK)

Energianlegg (EA)

Leikeplass (LEK)

Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

Veg (V)

Fortau (FO)

Gang- og sykkelveg (GS)

Anna veggrunn – Tekniske anlegg (AVT)

Grønstruktur

Turveg (TV)

Omsynssone (Pbl. §11-8 a. 1, jf. § 12-6)

Sikringssone – Frisikt (H140)

Faresone – Høgspenningsanlegg (H370)

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

3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (BF, BK)

- a.** Prinsippa i høve tilgjengeleg bueining skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf. TEK17.
- b.** Innafor 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. Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innanfor planen.
- c.** Der terrenget etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller veg, kan kommunen gje påbod om at planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare, eller at det vert nytta skråningar som gjer høgda på støttemurane lågare. Det er tillate med støttemur i skråning mot fortau.
- d.** Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- e.** Utbyggjar må syte for naudsynt drenering av overvatn og grunnvatn, og føre dette i avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen. Krav om at minst 20 % av tomtearealet skal kunne fungere som infiltrasjonsflate for regnvatn: areal med vegetasjon eller permeabelt dekke. Krav om prosjektering av overvatn for BK1 i samband med byggjesøknad.
- f.** Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- g.** Dersom det under graving vert mistanke om, eller påvist ustabile masser må det gjerast grundigare kartleggingar av grunntilhøva.
- h.** Bygg bør utformast med omsyn til klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk. Intensjonen i kommunen sin klimaplan skal leggjast til grunn.
- i.** Dersom det dukkar opp funn som kan vere automatisk freda kulturminne under arbeid innanfor planen, må arbeidet straks stoppe opp og kulturavdelinga ved Møre og Romsdal fylkeskommune må bli varsla med ein gong. Ansvaret 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 dei. Fristen kan under gitte forhold forlengast.

- j. Den til ei kvar tid siste versjon av Grad av utnytting skal nyttast for berekning av utnytting; BYA og høgde.
- k. Overskytande matjord skal takast vare på og nyttast til matproduksjon andre stadar. Kommunen skal godkjenne område der matjorda skal nyttast, og må godkjenne plan for gjennomføring, med kopi til Statsforvaltaren.
- l. 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.

3.1.2 Frittliggande småhus (BF)

- a. Innanfor BF-områda skal det vere frittliggande småhusbustadar.
- b. Grad av utnytting av tomta er bestemt av «tillaten prosent bebygd areal» (%-BYA) slik:
Maks %-BYA for BF = 30 % BYA
- c. Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. På skrånande tomter skal møne- og gesimshøgde bereknast til ferdig planert terreng. Bustadhus med arker, opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m.
- d. For BK3 skal det vere flatt tak og maks 6,5 m gesimshøgde over gjennomsnittleg planert terreng.
- e. Krav om MUA (minste uteopphaldsareal) på minst 100 m² per bustad. Uteopphaldsareal skal vere skjerma mot forureining, støy, trafikk og andre fareområde.
- f. For kvar bueining skal det vere 2 biloppstillingsplassar på tomta. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt.
- g. Garasje skal vere mindre eller lik 50 m² BYA. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve planert terreng ved port. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplegg) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon ved bodareal. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen.
Garasjar skal som hovudregel plasserast minst 1 m frå eigedomsgrense mot nabo. Om nabo gjev skriftleg samtykke, kan garasjen plasserast nærare eller i byte.
Garasje med port mot tilkomstveg kan plasserast inntil 5 m frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegområde, dersom utkøyringa ligg parallelt med tilkomstvegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering.
Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarende krav til tak parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m² pr. bilplass.

3.1.3 Konsentrert småhus (BK)

- a. Innanfor BK1 skal det vere konsentrert småhus. Det kan førast opp maksimalt 19 bueiningar innanfor BK1. Det skal ikkje førast opp horisontaldelte bueiningar innanfor formålet.
- b. Grad av utnytting av tomta er bestemt av «tillaten prosent bebygd areal» (%-BYA) slik:
Maks %-BYA for BK1 = 40 % BYA
- c. Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. På skrånande tomter skal møne- og gesimshøgde bereknast til ferdig planert terreng. Bustadhus med arker, opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m.
- d. Krav om MUA (minste uteopphaldsareal) på minst 50 m² pr. bustad. Uteopphaldsarealet kan fordelast på felles og privat uteopphaldsareal. Uteopphaldsareal skal vere skjerma mot forureining, støy, trafikk og andre fareområde. Areal avsett til køyreveg, parkering o.a. skal ikkje reknast med. Støynivå skal vere lågare eller lik 55 dB (A) jf. T-1442/12. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med, og minst 50 % av arealet bør vere flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar, naturleikeområde og liknande. Areal smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med. Uteopphaldsareal skal vere lett tilgjengeleg for alle.

- e. For kvar bueining skal det vere 2 biloppstillingsplassar. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m² pr. bilplass.
- f. Maksimal mønehøgde for garasjar/carport er 5 m i høve planert terreng ved port. Det kan først opp garasje(carport)-anlegg innanfor formålet. Garasjar/carport skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til bodareal. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen. Garasjar skal som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg med inntil 6 biloppstillingsplassar i kvart garasjebygg.
Garasje og carport kan plasserast utanfor byggjegransene dersom dei ikkje medfører trafikkfare (sikhindring m.m.). Etter avtale med nabo kan garasjar plasserast 1 m frå eigedomsgrense mot nabo.
- g. Det er krav om nedgravne avfallsløysingar innanfor formålet.
- h. Ved søknad om byggjeløyve skal det utarbeidast ein felles situasjonsplan, og 3D-illustrasjon for formålsområdet. Situasjonsplan skal vise:
- Uteopphaldsareal og anna disponering av ikkje bebygd areal
 - Leikeareal
 - Støttemurar
 - Parkeringsareal
 - Tekniske forhold til avfallshandtering og ev. oppsamling/avrenning av overflatevatn
 - Gangareal
 - Eksisterande og planlagt terreng for eigedom og overgangen til terrenget på naboeigedomen (kotesatt)
 - Detaljering som for eksempel gjerde, trapper og skjerming av uteareal
 - Eigdomsforhold skal avklarast og synast i kart, kva areal som skal vere felles, felles for kven og ikkje felles areal.
- i. 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 eksisterande bustadar. Løysingar for intern trafikk og parkering må vurderast nøye for å sikre mjuke trafikantar. Det skal leggjast vekt på å opparbeide gode uteareal og god bukvalitet. Dersom bygningstypen skal vere rekkehus, kan kommunen krevje at bygga skal saksast for å sikre visuelle kvalitetar.
- j. Ved stegvis 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 og i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen.
- k. Det vert stilt krav til prosjektering av overvatn, sjå også § 3.1.1 f.

3.1.4 Leikeplass (f_LEK)

- a. Leikeplassane f_LEK# skal opparbeidast slik at dei er eigna for leik og opphald. Kvar leikeplass skal minimum opparbeidast med sandkasse, benk, bord og tre ulike leikeapparat berekna på aldersgruppe 1-6 år. Leikearealet skal utformast som eit variert rekreasjons- og leikeområde for alle aldersgrupper. Leikearealet skal ha eit stort innslag av grønne kvalitetar/planter. Leikeplassen skal sikrast med gjerde mot veg.
- b. f_LEK2 skal vere felles leikeplass for bueiningane innanfor BF1-BF3.
- c. f_LEK1 og 3 skal vere felles leikeplass for bueiningar innanfor BK-formålet. Om ein ser det naudsynt kan leikeplassane samlast til ein større leikeplass eller lokalisert andre stadar innanfor BK1.
- d. O_LP i tilstøytande plan (planID 20120003) skal vere offentleg og gje eit variert tilbod til ulike aldersgrupper av barn og unge, og ha tydeleg tilkomst frå omliggande infrastruktur. Leikeplassen skal opparbeidast med aktivitetar som balleik, aking, og piknikbenkar og ha følgjande kvalitetar:

- Tilrettelegging etter prinsippa om universell utforming jamfør PBL og TEK10 der det er mogeleg.
 - Skjerming mot ureining, strålefare og trafikk.
 - Støynivå i medhald av T- 1442 og TEK17.
 - Gode soltilhøve.
 - Stigningstilhøva skal ikkje vere brattare enn 1:3.
 - Tydeleg og universell tilgang.
 - Eit stort innslag av grønne kvalitetar/beplantning.
 - Høg, estetisk kvalitet på materialar og installasjonar.
- e. Prinsippa om universell utforming skal, så langt råd, leggest til grunn slik at leikeplassen heilt eller delvis kan nyttast av alle.
- f. Del av leikearealet kan opparbeidast som møteplass på tvers av generasjonar, med til dømes grill og liknande sosiale aktivitetar.

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

3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (V, FO, GS)

Vegar med tilhøyrande anlegg skal opparbeidast med breidder og utforming som synt på plankartet. I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar, fyllingar og ev. mur.

I samband med opparbeiding av o_V1, 2 (veg) og o_FO1, 2 (fortau) skal det til ei kvar tid sikrast gjennomgang for gåande aust-vest gjennom planområdet. Eventuelle mellombelse løysingar for å sikre mjuk ferdsel skal avklarast med kommunen.

3.2.2 Fortau (o_FO)

O_FO1 skal sikrast med tilstrekkeleg fysisk hindring mot o_V2 for å hindre fallskadar.

3.2.3 Gang- og sykkelveg (o_GS)

BF3 kan nytte o_GS1 som tilkomstveg.

For å hindre gjennomkøyring av bilar skal o_GS1 vere stengt med fysisk hindring mot nord.

3.3. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Tursti (o_TV)

Det kan etablerast 1,5 m brei, offentleg tursti med grusdekke med naudsynt skråning eller mur.

Vegetasjonen kan haldast slik at den ikkje vert til vesentleg sjenanse for tilgrensande bustadar med omsyn til utsikt, sol og liknande.

§ 4. FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER (§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140, H370)

- Innanfor frisktsonene H140 er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid, parkering og plantning o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplanet.
- Innanfor faresone H370 skal det ikkje vere varig opphald.

§ 5. REKKEFØLGJEFØRESEGNER

5.1. Før igangsettingsløyve

- a. Før utbygging vert sett i verk skal tiltakshavar avklare med kommunen om feltet skal byggjast ut gjennom utbyggingsavtale, sjå § 2.4.

- b. Før utbygging vert sett i verk skal tiltakshavar avklare med landbruksavdelinga gjenbruk av matjord, sjå § 3.1.1 l.

5.2. Før bygning blir teken i bruk (BF, BK)

- a. Før det vert gjeve bruksløyve for nye bustadar innanfor BF1-2 som har tilkomst frå veg o_V1 skal veg o_V1, fortau o_FO2, fortau i tilstøytande plan langs Rognahaugen (PlanID 19750001) opparbeidast og ferdigstillast.
- b. Før det vert gjeve bruksløyve for nye bustadar innanfor BK1 skal veg o_V2, fortau o_FO1-2 og o_TV1 opparbeidast og ferdigstillast.
- c. Før det vert gjeve bruksløyve for nye bustadar som har tilkomst frå o_V3 skal fortau o_FO3 vere opparbeidd og ferdigstilt.
- d. Leikeplass f_LEK2 skal opparbeidast og ferdigstillast før det vert gitt bruksløyve for nye bustadar innanfor BF1-BF3.
- e. Leikeplassane f_LEK1 og f_LEK3 skal opparbeidast og ferdigstillast før det vert gitt bruksløyve for nye bustadar innanfor BK1.
- f. Før det vert gjeve bruksløyve for buening nr. 7 innanfor BK1 skal kvartalsleikeplass o_LP i tilstøytande plan (PlanID 20120003) opparbeidast og ferdigstillast.

Ulstein, den _____

Knut Erik Engh
ordfører