

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLSEKERDALEN I ULSTEIN KOMMUNE

Godkjende i Ulstein kommunestyre 18.06.09, sak 09/60.

Sist revidert 15.07.2020, i sak xx/xx, endring § 3.2.

§ 1 GENERELT

§ 1.1.

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 1.2.

Området er regulert til følgende formål:

Byggjeområde (§3)	- bustadar - offentlege bygg
Landbruksområde (§4)	- jord- og skogbruk
Off. trafikkområde (§5)	- køyreveg - gang- og sykkelveg - annan veggrunn/rabattar - busshaldeplass
Friområde (§6)	- friområde på land - friområde i vassdrag
Fareområde (§7)	- høgspantanlegg
Spesialområde (§8)	- frisiktsone - kommunalteknisk verksemd - friluftsområde på land - friluftsområde i vassdrag - område for kulturhistorisk vern
Fellesområde (§9)	- felles avkøyrsløse - felles parkering

§ 1.3.

Etter at reguleringsføresegnene er sett i kraft, er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold i strid med desse føresegnene.

§ 1.4.

Mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, når særlege grunnar tilseier det, godkjennast av kommunen innanfor ramma til plan- og bygningslova.

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1.

Bygg skal plasserast innanfor regulert byggegrense. Der byggegrensar ikkje er vist, gjeld grensa for reguleringsformålet som byggegrense. Kommunen kan etter reglar gjeve i § 3 tillate at garasjar kan plasserast nærare vegen enn byggegrensa tillet.

§ 2.2.

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygga får ei god estetisk utforming og materialbruk, og at bygg i same område vert mest mogleg harmoniske i form og storleik. Innhegning, støttemurar og gjerde mot veg skal godkjennast av kommunen i samsvar med § 93 i plan- og bygningslova.

Mur må ikkje hindre sikten i frisiktsone mot veg. Den ubebygde delen av tomte skal utformast mest mogleg tiltalande.

§ 2.3.

Avkøyrsløse til offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker. Stigningsforholdet på avkøyrsløse frå offentleg veg skal vere maksimum 1: 8 og avkøyrsløse skal flatast ut mot offentleg veg og ha frisiktsone med storleik 4 m inn frå vegkant og 30 meter langs tilkomstvegen, jf. krav til frisiktsone i § 8 og kommunale reglar om avkøyrsløse. Kommunen kan gjere unntak frå desse krava, når særskilde grunnar talar for det.

§ 2.4

Ein skal søkje å ta vare på trebestand på tomtene.

§ 2.5

Universell utforming skal leggjast til grunn.

§ 2.6

For eksisterande bustader skal støynivået på grunn av ny veg ikkje overskride grenseverdiane som er tilrådde av Miljøverndepartementet/teknisk forskrift. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak og fasadetiltak skal gjerast samstundes med bygging av nye vegar.

For nye bustader langs vegen må det leggjast fram vurdering av pårekeleg støynivå. Eventuelle nødvendige tiltak i høve til Miljøverndepartementet sine tilrådde grenseverdiane må vere gjennomført før nye hus kan takast i bruk.

På plankartet er eventuelle støyyvern viste med symbol for skjerm. Alternativt kan mur eller jordvoll med tilsvarande verknad godkjennast.

2.7

Det må ikkje gjerast inngrep i ruinar etter kvernhus og vassrenner som er til skade eller til ulempe for eventuell oppattbygging.

§ 3 BYGGJEOMRÅDE

§ 3.1 Bustadar

§ 3.1.1 Bustadområde felt FS1 - FS8

I områda kan det oppførast bustadhus med gesimshøgde inntil 6 meter og mønehøgde inntil 8 meter i høve til planert terreng.

Nye bustadhus i felt FS5 kan ikkje byggjast før samlevegen med gangveg er bygd fram til kryss med tilkomstveg til FS5.

Nye bustadhus i felt FS6 eller FS8 kan ikkje byggjast før samlevegen med gangveg fram til sambindingsveg til Holsekervegen, og sambindingsvegen med fortau, er bygde.

I felta FS1 – FS8 skal samla grunnflate for bustadhus, garasje og biloppstillingsplass (%-BYA) vere lik eller mindre enn 30 % av tomta sitt nettoareal.

Det skal vere plass til minst 1 overdekt bilplass og 1 biloppstillingsplass for bil pr. buening på eigen grunn, jf Ulstein kommune sine parkeringsvedtekter.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal visast på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset. Dette gjeld og om garasjen ikkje vert oppført samstundes med huset.

Frittliggjande garasje kan oppførast i éin etasje med maksimal mønehøgde på 5 meter i høve til planert terreng ved port, og kan plasserast inntil ein meter frå nabogrense. Kommunen kan tillate at garasje med port mot vegen kan plasserast inntil 5 meter frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 meter frå regulert vegområde, dersom utkøyringa ligg parallelt med vegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering. Bruksareal (BRA) for garasje skal vere lik eller mindre enn 50 m²

Det skal ved plassering av bustad og garasje leggjast vekt på å verne vegetasjon og naturlege terrengformasjonar.

§ 3.1.2 Bustadområde for tettare utnytting, felt KS1 – KS4.

I felta KS1-KS4 kan det oppførast rekkjehus, evt. samankjeda hus. %-BYA skal vere lik eller mindre enn 40 %. Bygningane kan oppførast i to etasjar, evt. terrengtilpassa halvetasjar, med maksimal gesimshøgde lik 6 meter og mønehøgde lik 7.5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Før frådeling eller utbygging i KS-felta skal det utarbeidast utbyggingsplan (bebyggelsesplan) etter reglane i § 28-2 i plan- og bygningslova. Planen skal vise avkøyrsløse, bygningar, interne trafikkareal, leikplass, støttemurar og høgdetilhøve m.v.

Bustadhus i felta KS2 og KS3 kan ikkje byggjast før samlevegen med gangveg er bygd fram til og langs felta.

Bustadhus i felt KS4 kan ikkje byggjast før samlevegen med gangveg/fortau fram til Støylesvingen , og sambindingsveg med fortau til Holsekervegen er bygde.

For rekkjehus/samankjeda hus skal det vere plass til minst 1 overdekt bilplass og 1 oppstillingsplass for bil pr. bustad på eigen grunn eller på fellesareal, jf Ulstein kommune sine parkeringsvedtekter.

Felles leikeplass skal opparbeidast i samsvar med kommunale retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge. Den einssilde leikeplass er felles for alle bebuarane innanfor det einssilde nærområdet. Leikeplassane skal være ferdig opparbeidd før første nye bueining i nærområdet vert teken i bruk.

§ 3.2 Offentlege bygg

O1

I området O1 kan det oppførast eldebustadar med maksimal gesimshøgde 6 meter og mønehøgde 8 meter. %-BYA skal vere lik eller mindre enn 50%.

Det skal opparbeidast parkeringsplassar i samsvar med Ulstein kommune sine parkeringsvedtekter.

Før frådelling eller utbygging skal det utarbeidast utbyggingsplan (bebyggelsesplan) etter reglane i § 28-2 i plan- og bygningslova. Planen skal vise avkøyrslø, bygningar, interne trafikkareal, støttemurar og høgdetilhøve m.v.

Bygg i område O1 kan ikkje takast i bruk før samlevegen med gangveg er bygd fram til og langs området.

O2

I område O2 kan det førast opp brannstasjon eller anna bygg med offentlig eller beredskapsmessig funksjon. BYA skal vere mindre eller lik 40 %.

Bygningshøgda vert fastlagt ved gesimshøgde som kan vere inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Bygg på arealet skal ikkje ha mønetak.

Kommunen fastlegg talet på parkeringsplassar i samband med handsaming av søknad om løyve til tiltak.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDE

§ 4.1

I områda gjeld jord- og skoglova sine føresegner. Det kan oppførast bygningar som er naudsynte for landbruksdrifta. Desse må tilpassast kulturlandskapet.

Kulturlandskap og kulturlandskapselement som steingjerde og liknande, skal bevarast.

§ 5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

§ 5.1 Køyreveg/parkering, gang- og sykkelveg, annan veggrunn

Område avsett som veggrunn på reguleringskartet skal opparbeidast i samsvar med vegnormalar for Statens vegvesen og forskrifter til veglova § 43.

Ein skal så langt det er råd ha lukka grøfter.

Nye avkøyrslar skal ikkje byggjast utan etter løyve frå kommunal styresmakt. For ubebygde tomter skal situasjonsplan i tilknytning til byggjemelding syne plassering av avkøyrslar.

§ 6 FRIOMRÅDE

§ 6.1 Friområde på land

Området skal nyttast til tur- og gangvegar, leik og rekreasjon. Opparbeiding av områda skal skje etter planar som kommunen har godkjent. Det er ikkje tillate å føre opp bygningar eller anlegg som er til hinder for området sin bruk som friområde.

Ved opparbeiding skal ein så langt råd er søkje å tilpasse tur- og gangvegar og leikeplassar til terreng og vegetasjon på ein måte som gjev minst mogleg terrenginngrep og skade på vegetasjon.

§ 6.2 Friområde i vassdrag

Det må ikkje gjerast tiltak i friområdet (elva) som medfører flaum eller skade. Eventuelle forbygningar og endringar i elvelaupet skal gjerast i samråd med NVE.

§ 7 FAREOMRÅDE

§ 7.1

Det er byggjeforbod i ei breidde på 15 meter langs høgspentsanlegget, sjå plankartet.

§ 8 SPESIALOMRÅDE

§ 8.1 Frisiktzone

I frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd av 0.5 m over planet mellom dei viste frisiktlinjene og planet til dei tilstøytande vegane. Areal innanfor frisiktsonene må ikkje nyttast slik at frisikten på noko tidspunkt vert hindra.

§ 8.2 Kommunalteknisk verksemd og nettstasjonar

I området kan det opparbeidast kommunaltekniske anlegg.

Nettstasjonen skal oppførast med maksimal mønehøgd på 4 m og maks gesimshøgd på 3 m, og bygningen skal tilpassast bygningsmiljøet i området. Stasjonen kan oppførast heilt i grensa mot naboeigedomar.

§ 8.3 Friluftsområde på land

Friluftsområdet skal kunne nyttast til leik og rekreasjon. Det er ikkje tillate å føre opp bygningar eller anlegg som er til hinder for området sin bruk som friluftsområde.

§ 8.4 Friluftsområde i vassdrag

Vassdraget skal ha sitt naturlege laup. Eventuelle tiltak som er naudsynte for å oppretthalde vassføringskapasitet, eller for å reparere eller førebyggje skade skal godkjennast av kommunen i samråd med NVE.

§ 8.5 Kulturhistorisk vern (FO)

Innanfor områda er det automatisk freda kulturminne, jf. kulturminnelova §§ 3 og 4. Det er ikkje tillate å grave, fylle, nytte areal til lager, eller gjere andre tiltak som kan skade, dekke til eller skjemme fornminna. Det kan utførast skjøtsel som for naturvernområda.

§ 9 FELLESOMRÅDE

§ 9.1 Felles avkøyrslø

Ved framføring av ny veg skal vegskjeringar og fyllingar tilplantast eller handsamast på annan tiltalende måte.

Regulerte felles avkøyrslø er felles for tilgrensande eigedomar som naturleg nyttar dei ein-skilde avkøyrslø.

§ 9.2 Felles parkering

Felles garasje- og parkeringsareal ved fellesavkøyrslø frå Basebuen skal nyttast for å få tilfredsstillende krava til slike areal etter § 3.1.1 for eigedomane gnr 9, bnr. 39, 52 og 57/58

Godkjende i Ulstein kommunestyre 18.06.09, sak 09/60.

Hannelore Måseide
ordførar