



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR Sundgotlegane, del av gnr. 29, bnr. 2 og 203

Utarbeidd 19.12.2018 sist revidert 04.12.2019 PlanID: 20190002

Godkjend av Ulstein kommunestyre
den 19.12.2019 sak KST PS 136/19

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet datert 19.12.2018, sist revidert 04.12.2019.

§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

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. Føresegner og plankart kjem i tillegg til krav i plan- og bygningslova.

§ 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.

§ 3 – ANDRE FØRESEGNER

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

§ 4 – REGULERINGSFORMÅL

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

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

- Bustadar frittliggjande BFS1 og BFS2
- Bustadar konsentrert BK1
- Leikeplass BLK

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

- Felles privat køyreveg f_SV1-f_SV3

§ 4. – FELLESFØRESEGNER

- a. Ved søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein felles situasjonsplan for heile planområde. Situasjonsplan skal vise løysing for tomtedeling, plassering av nye bygg, utomhusareal, tilkomstveg, parkeringsdekning, murer/nivåskilnader i terreng. Situasjonsplanen skal vere målsett og det skal framgå kotehøgder for ferdig gulv nye bygningar og terrengnivå for utomhusareal.
- 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.

- 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 kan tillast oppført forstøtningsmur i eigedomsgrensa. Det er tillate med støttemur i skråning mot gang- og sykkelveg.
- d. Innafor 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.
- e. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- f. Ikkje utbygd del av tomte 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.
- g. Dersom det under graving vert mistanke om, eller påvist ustabile masser må det gjerast grundigare kartleggingar av grunntilhøva.
- h. Krav i Byggeteknisk forskrift § 13-5 om radon skal følgjast.
- i. Dersom det viser seg at tiltak innafor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast umiddelbart. Ansvar ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på plassen. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan under gitte forhold forlengast.

§ 5. – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- a. Det skal leggest særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialer eller skjemmaende fargar på bygningar/anlegg. Det skal leggest vekt på å nytte/ta vare på eksisterande vegetasjon samt opparbeide gode uteareal.
- b. Kvar bueining skal ha parkeringsplassar og uteopphaldsareal i samsvar kommuneplanen sine føresegner.
- c. Garasje skal ha grunnflate mindre eller lik 50 m² BYA. For konsentrerte bustadar kan garasjar eller carport byggast som felles carport-/garasjeanlegg. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er nødvendig for

tilkomstfunksjon til budareal. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve til planert terreng ved port. Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,0 m frå regulert trafikkareal.

5.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-2)

- a. I område merka BFS1-2 kan det oppførast:
Vertikaldelte og/eller horisontaldelte hus med totalt maks. 2 bueiningar pr tomt. Tomtedeling er avmerka på plankartet, men dei interne tomtegrensene kan justerast ved frådelling.
- b. For bygningar innan område merka BFS1-2 kan mønehøgda 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 eller opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m. Ark kan tillatast i inntil 40% av byggets lengde.
- c. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "tillate prosent bebygd areal" (%-BYA) slik:

$$\text{Maks \% -BYA for BFS1-2} = 30 \% \text{ BYA}$$

5.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

- a. I område merka BK1 kan det oppførast:
Eitt (1) vertikaldelte og/eller horisontaldelte hus med totalt maks. 4 bueiningar.
- b. For bygningar innan område merka BK1 kan mønehøgda vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningane. På skrånande tomter, skal møte- og gesimshøgde bereknast til ferdig planert terreng. Bustadhus med arker eller opplyft kan ha geimshøgde maksimalt 7,5 m. Arker kan tillatast i inntil 40 % av byggets lengde.
- c. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "tillaten prosent bebygd areal" (%-BYA) slik:

$$\text{Maks \% -BYA for BK1} = 40 \% \text{ BYA}$$

- d. Avkøyrse til BK1 er lagt inn frå køyreveg f_SV2.
- e. Uteopphaldsareal og trafikkareal skal plasserast slik at bebruarane ikkje må krysse internt trafikkareal for å få tilkomst til uteopphaldsarealet. Kvar bueining skal ha sitt private uteopphaldsareal.

5.3 Leikeplass (f_BLK)

Leikeplassen f_BLK er felles privat nærleikeplass for bustadane innanfor planområdet og skal opparbeidast slik at den er eigna for leik og opphald. Leikeplassen skal sikrast med gjerde mot veg. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggest til grunn slik at leikeplassen heilt eller delvis kan nyttast av alle.

Leikeplassen skal opparbeidast i samsvar med krava i føresegna til kommuneplanen. Nærleikeplass skal opparbeidast med minimumsareal på 200 m² og ha minimum av utstyr sandkasse, 3 ulike typar utstyr/leikeapparat berekna på aldersgruppa 1-6 år. Benk og bord. Noko fast dekke. Leikearealet skal ha innslag av grønne kvalitetar/beplantning.

§ 6 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

- Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

6.1 Køyreveg

I trafikkområde skal det byggast:

f_SV1 er felles privat veg for bustadane BFS2

f_SV2 er felles privat veg til Sundgotlegene og BK1.

f_SV3 er felles privat veg for bustadane BFS1 og tilstøytande eigedomar.

Vegar skal byggast ut med dei viste breidder i plankartet. I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar, fyllingar og ev. mur.

Detaljar rundt vegar skal gå fram av situasjonsplan ved byggesøknad.

I vegtrase er det tillate med framføring av infrastruktur som leidningar, kummar, rør og kablar som er naudsynt for oppfylle tilstøytande bygningar sin funksjon.

§ 7 SIKRINGSSONER

Innafor 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.

§ 8 REKKEFØLGJEKRAV

- a. Leikeplass, f_BLK1 med nødvendig tilkomst skal opparbeidast og ferdigstillast før første bruksløyve vert gjeve innanfor planområdet.
- b. Vegar skal byggast ut samtidig med utbygging av tomtene.
- c. Tilkomstveg til planområdet i tilstøytande reguleringsplan Sundgotlegene, Veg-01, må utbetrast med skulder slik vegen tilsvarar total regulert vegbreidde i plankartet, (jf. planID 20020002).

Ulstein, den ____ 19.12.2019 _____



Knut Erik Engh
ordfører