



Føresegn for Blindheimsbreivika (etter pbl.-08)

20.10.2022, rev. A 31.05.2024

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Eigengodkjenningsdato:	Eigengodkjent av:
ID-	XX/XXXX	XX.XX.20XX	Ålesund kommunestyre

§ 1 - Generelt

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er synt med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastsett.

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og føresegner og retningslinjer i tilknytning til gjeldande arealdel av kommuneplanen.

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

§ 2 - Reguleringsføremål

Areal innafor planavgrensinga er regulert til følgjande føremål:

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

- Busetnad - frittliggjande småhusbusetnad (BF)
- Busetnad - konsentrert småhusbusetnad (BK)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, offentleg (o_ØK)
- Uthus/Naust/Badehus (UNB)
- Leikeplass, felles (f_LEK)
- Kontor/Lager/Industri (K/L/I)

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

- Køyreveg, felles (f_KV)
- Køyreveg, offentleg (o_KV)
- Fortau, offentleg (o_FO)
- Gangveg/gangareal/gågate, offentleg (o_GG)
- Sykkelanlegg, offentleg (o_SA)
- Anna veggrunn - teknisk anlegg, offentleg (o_AVT)
- Kollektivhaldeplass, offentleg (o_HPP)

3. Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr.3)

- Naturområde, offentleg (o_GN)
- Turveg, offentleg (o_TV)

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, offentleg (o_FLV)

6. Omsynssoner

- Frisikt (H140)

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Tillate utbygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA fastsett tillat utbygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå regnast med i utnyttinga.

Gesims- og mønehøgd bereknast i samsvar med TEK §§ 5.9 og 6.2, og regnast i høve gjennomsnittleg planert terreng.

3.2 - Bygningars form, plassering, materialbruk og farge:

Bygningar skal prosjekterast og utførast slik at den 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 omgjevnadar, her under plassering.

Det skal leggjast vekt på å finne ei så god løysing som mogeleg i høve til tilpassing til eksisterande landskap/terreng, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

Ved byggjesøknad av bustadar skal garasjar og carportar vise på situasjonskartet, sjølv om desse skal oppførast seinare. Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikkje utbygd del av tomta skal utformast taltalande. Fyllingar og støttemurar skal så langt det er mogeleg unngåast, og det er ikkje tillat å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar. Skjeringar som følgje av utgraving/planering av tomt skal plantast til med stadeigen vegetasjon. Der det er behov for støttemurar mot nabotomt eller veg, skal desse i hovudsak utførast i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøgde blir senka eller heva slik at høgde på støttemur vert redusert.

Saman med søknad om byggjeløyve kan kommunen krevje at det vert utarbeidd ein utomhusplan for den ikkje utbygde delen av tomta. Denne skal ved sida av å vise utbygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterande og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mogeleg utstrekning forsøkast å ta vare på og nytte eksisterande terreng, vegetasjon og kulturminne slik som steingardar og liknande i området, i samband med utbygging. Bekkar skal som hovudregel haldast opne og i sin naturlege form, med tilstrekkeleg kantvegetasjon.

3.4 - Høgde på terreng, gjerde m.v. mot offentleg veg og grøntareal:

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i formålsgrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. Kommunen sine normer. Sjå elles føresegner som gjeld frisktsoner.

Frå bustadområda si side skal det settast opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller anna avgrensing mot friområde og felles grøntområde som synleggjer eigedomsgrensa, men ikkje på ein slik måte at ferdsel i friområda vert innskrenka eller hindra. Avgrensinga må stå ferdig seinast i første vekstsesong etter innflytting.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområda kan det først opp trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Frittstående bygg skal tilpassast staden si busetting med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.6 - Overvasshandtering

Overvatn skal i størst mogeleg grad handterast lokalt, og på ein miljømessig riktig måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flaumvegar. Overflata skal berre forseglast så langt det er naudsynt.

3.7 - Leikeplassar:

For planen gjeld leikeplassføresegnene i kommunedelplanen sin arealdel, og statlege retningslinjer for tryggleik av leikeplassutstyr.

3.8 - Parkering og sykkelparkering:

For planen gjeld parkeringsføresegnene i kommuneplanen sin arealdel, under dette krav om sykkelparkering.

3.9 - Støy:

For busetnad gjeld miljøverndepartementet sine anbefalte grenser for utandørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB, jf. vegleiar T-1442.

Støy frå byggje- og anleggsverksemd

Retningslinje T-1442 gjeld for utslepp av støy frå byggje- og anleggsverksemd innanfor planområdet.

3.10 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal baserast på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle (jf. pbl. § 1-1).

Minimum 20 % av bustadane skal tilfredsstille krav om tilgjengeleg bueining, jf. definisjon i TEK.

3.11 - Automatisk freda kulturminne:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, er ein pliktig til å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

3.12 - Kommunale normer og utbyggingsavtalar

Offentlege trafikkområde, offentlege VA-anlegg og overvass-system innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med vedtekne kommunale normer og retningslinjer, og etter tekniske planar vedtekne av kommunen.

Det vert vist til bystyret sitt vedtak om krav om utbyggingsavtale, dersom kommunen skal overta offentlege vegar, offentlege friområde og offentlege VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehald (jf. B-sak 116/06 og føresegnene knytt til gjeldande kommunedelplanen sin arealdel).

3.13 - Renovasjon

Handtering av avfall skal skje i samsvar med renovasjonsteknisk forskrift og renovasjonsteknisk plan for området.

3.14 - Handtering av jord og jordmassar

Generelt bør ikkje jordmassar som er infisert med frø, røter eller andre underjordiske plantedelar nyttast som innblanding i anleggjord.

Jord som fjernast frå område med uønskt framande planteartar skal handsamast som spesialavfall. Vidare deponi eller bruk er avhengig av plantearten si konkurransekraft. Infisert jord må anten (avhengig av kva planteartar jorda er infisert med):

- Deponerast i varig deponi og ikkje nyttast som vekstmassar
- Nyttast som undergrunnsjord
- Brukast som toppmassar der det skal lagast plen som skal verte slått jamleg gjennom heile vekstsesongen

3.15 - Havnivåstiging (stormflo)

Reguleringsplanar og tiltak etter pbl. § 20-1 som ligg på eller lågare enn NN 54 kote 3,3 skal planleggast og utformast slik at tilstrekkeleg tryggleik vert oppnådd. Behov for risikoreduserande tiltak skal alltid vurderast.

§ 4 - Busetnad og anlegg

4.1 – Utandørs opphaldsareal

Samla uteareal for bustadar skal vere minimum 20 m² pr. buening. Dette kan opparbeidast både som privat og felles utandørs opphaldsareal. Minst 50 % av utandørs opphaldsareal skal liggje på bakkenivå. Alle bueningar skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, takterrasse eller hage.

4.2 - Frittliggjande småhusbusetnad (BF):

Innanfor områda skal det byggast frittliggjande småhus med inntil 2 (to) bueningar i kvart hus. Sekundæreininga skal ikkje overstige 55 m² BRA.

BF1:

Innanfor formålet er det tillate med inntil tre bustader.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 6,0 m for bygningar med vanleg saltak, og mønehøgde ikkje over 9,0 m. Maks. gesimshøgde for ark/takoppløft og bygningar med pulttak vert sett til 8,0 m.

Gesimshøgde for bygningar med flatt tak vert sett til 7,0 m. Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøgde kan tillatast.

BF2:

Møne- og gesimshøgde skal ikkje overstige kote +44,10 slik at nye bygningar innanfor området underordnar seg kollen som eit viktig landskapselement. Naturleg terreng og landskap skal vere førande for plassering av nye tiltak. Bygningsvolum skal trappast ned mot område BF1 for å hindre ein dominerande fasade mot naboeigedomen.

Innanfor dei ulike byggeområda gjeld følgjande %-BYA:

BF1: 30%

BF2: 35%

Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,8 m og mønehøgde ikkje over 4,5 m.

Grunnflata skal ikkje overstige 50 m².

4.3 - Konsentrert småhusbusetnad (BK):

Innanfor områda skal det byggast konsentrert småhusbusetnad, som einebustadar i kjede, frittliggjande tomannsbustadar eller i kjede, fleirmannsbustadar, rekkjehus o.l.

Områda skal ha tilkomst frå nærliggjande køyreveg og skal godkjennast i byggjesak.

Innanfor dei ulike byggeområda gjeld følgjande %-BYA:

BK1: 35%

BK2: 35%

BK3: 35%

BK4: 40%

Garasjar/carportar kan byggast som fellesanlegg eller enkeltgarasjar.

For skråtak: Gesimshøgde skal ikkje overstige 6,5 m for bygningar med vanlig saltak, og mønehøgde ikkje over 9,0 m. Maks. gesimshøgde for ark eller takoppløft vert sett til 8,0 m.

For flate tak: Takhøgde skal ikkje overstige 9,0 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Kommunen kan krevje utarbeidd tomtedelingsplan/bindande situasjonsplan for heile delområdet, dersom desse ikkje inngår i samla utbygging.

Situasjonsplanen skal vise:

- Tilkomstveg og parkeringsløyisingar, samt stigningsforhold på tilkomstveg og avkøyrslar. Biloppstillingsplassar, felles parkeringsareal, garasje og anna disponering av fellesareal under dette, gjerde, murar, skråningar og drenering.
- Plassering og høgde på bygningar med snitt skal innehalde høgdedokumentasjon i høve tilstøytande bygningar og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetal på planlagde bygg. Fasadeomriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagde bygg i høve til eksisterande og planlagd bygningsvolum.
- Arealbruk i byggjeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og behandling av ubygd areal, under dette terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterande vegetasjon. Den skal og innehalde løysing for terrengplanering som skal opparbeidast samtidig med utbygging av det enkelte område.
- Uteopphaldsareal, under dette nærleikareal i samsvar med kommunen si leikeplassnorm og fellesføresegn § 3.6.
- Løyisingar for tekniske anlegg (trafo, VVA, handtering av overvatn, avfallshandtering etc.).
- Dokumentasjon av fargebruk.

Høgder skal kotesettast på situasjonsplanen. Terrenngrep og høgder skal synast i terrengsnitt.

I den grad det er mogeleg, skal det visast omsyn til livslaupsstandard. Det må leggjast til rette for rørslehemma.

4.4 - Kontor/Lager/Industri (K/L/I):

Området skal brukast til bygningar, lokale og areal der det kan drivast industri- og lagerverksemd og kontorfunksjonar, samt parkeringsetasje.

Køyretilkomst til området skal vere frå o_KV6. Plassering av avkøyrsele skal skje i detaljprosjektering i samband med byggjesøknad.

Situasjonsplan i samband med byggjesøknad skal blant anna innehalde interne køyreveggar, parkeringsareal/sykkelloppstillingsplassar, interne gangveggar, felles utandørs opphaldsareal, felles grøntareal med ev. plassering av støttemur og plassering av bygg og høgder.

Maksimal gesims-/byggjehøgde skal ikkje overstige kote +43,0. Bygningane skal trappast ned ved fallande terreng. Eventuelle oppbygg skal ikkje være skjemmaende. Trappe-/heisoppbygg kan stikke inntil 1,5 m over hovedtak og være maks. 5 % av takflaten.

Grad av utnytting vert sett til maks %-BYA=75. I tillegg kjem parkering på bakkenivå.

Industrianlegg sin art skal i kvart enkelt tilfelle godkjennast av kommunen. Kommunen kan forby verksemdar som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. kan synast å medføre ulemper for tilgrensande strøk.

4.5 – Leikeplass, felles (f_LEK):

f_LEK1 er felles for BK4

f_LEK2 er felles for BF2, BK2, BK3 og BK4

f_LEK3 er felles for BK1

Funksjonskrav:

Området skal nyttast til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrengtet skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gjev moglegheit for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper, med naudsynt utstyr, bord og benkar som alle kan nytte. Arealet skal innehalde utstyr/leikeapparat i samsvar med innhaldskravet i arealplanen sine leikeplassføresegner, og kan elles opparbeidast med planting, murar, belysning, leikeapparat, benkar, gangstiar, vassarrangement, sitteplassar og andre parkmessige installasjonar. Området skal likevel behalde mest mogeleg av terrengtet og vegetasjonen, dersom dette i seg sjølv gir gode leikeareal.

Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murar, skjeringar og skråningar som opparbeidast for bustadfeltet, kviler etter plan- og bygningsloven på utbyggjar/tomteeigar.

4.6 – Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_ØK):

I området kan det anleggjast pumpestasjon, trafo eller liknande. Bygninga skal ha ei dempa utforming med ytterkledning i tre og naturfargar.

Bygninga kan oppførast med maks. mønehøgde 3,5 m og gesimshøgde 2,5 m. Ved flatt tak eller pulttak tillatast maks. gesimshøgde 3 m. Innanfor området kan det etablerast nødvendig parkeringsplass for vedlikehaldsbil.

4.7 – Uthus/Naust/Badehus (UNB)

Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskapar. Innanfor områda kan det førast opp frittliggjande naust med maksimal mønehøgde 5,0 m mot sjøsida. Grunnflata skal ikkje overstige 50 m². Det er ikkje høve til å innreie for rom til varig opphald, f.eks. til fritidsbustad.

Den naturlege strandlinja skal i størst mogleg grad takast vare på. Støer og vorar skal opparbeidast/utførast i naturstein. For å kunne ta ut og drage opp båtane på ein formålstenleg måte, kan det tillatast at støene blir støypt. Dei støypte støene skal ikkje overstige breidda på opninga på naustdørene. Støene skal vere skilde med stadbunden stein for kvart naust, men ikkje hindre fri ferdsel. Støypte vorar tillatast ikkje. Utfyllingar i sjøen, moloar og flytebyggjer eller bølgevern, tillatast ikkje.

Det er ikkje tillate med gjerde/le-vegg eller andre stengsler i naustområdet.

Innanfor arealet tillatast berre byggverk i tryggleiksklasse S1. Ved oppføring av nye tiltak må det vere gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert oppnådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, offentleg (o_KV)

I offentlege trafikkområde skal det byggjast køyreveggar med tilhøyrande grøfter, skjeringar og fyllingar.

Vegane er regulert med breidde 5,5 m på rette strekker, men med naudsynt utviding i kurvaturer på inntil 7,5 m

I tillegg til vist areal kjem naudsynt areal til vegskjeringar og -fyllingar. Der vegen får skjerings-/fyllingsutslag større enn 2 m utanfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppførast støttemur i naturstein.

Det er tillat å leggje rør og kablar i veggrunn etter nærmare avtale med kommunen.

5.2 - Veg, felles (f_KV)

f_KV2 er felles for BK4.

f_KV3 er felles for gnr./bnr. 19/111 og gnr./bnr. 19/240 (o_ØK) og ev. framtidige frådelingar frå desse. Dersom BK3 har tilkomst frå f_KV3 vil vegen og vere felles for BK3.

f_KV4 skal vere felles for tilgrensande eigedomar innanfor områda BF1, BF2 og BK3 og ev. framtidige frådelingar frå desse.

5.3 - Gangveg/gangareal/gågate (o_GG)

Vegen skal opparbeidast med breidde 3 m.

5.4 - Anna veggrunn - teknisk anlegg, offentleg (o_AVT)

Området kan nyttast til naudsynte konstruksjonar, støttemurar eller liknande i forbindelse med nye vegar samt leskur ved kantstopp.

5.5 - Sykkelfelt, offentlig (o_SA)

Sykkelfelt i samband med fylkesveg Blindheimsbreivika. Sykkelfelt skal utformast som vist på plankart og i samsvar med krava i Statens vegvesens handbok N100.

5.6 - Fortau, offentlig (o_FO)

Fortau i samband med fylkesveg Blindheimsbreivika. Fortau skal utformast som vist på plankart og i samsvar med krava i Statens vegvesens handbok N100.

5.7 – Haldeplass/plattform, offentlig (o_HPP)

Busshaldeplass i samband med fylkesveg Blindheimsbreivika. Busshaldeplass skal utformast som vist på plankart og i samsvar med krava i Statens vegvesens handbok N100.

§ 6 - Grønstruktur

6.1 - Generelt

Det er ikkje høve til å byggje kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innanfor grønstrukturområda.

Leidningstraséar under bakken gjennom grønstrukturen kan tillast dersom dei er samlokalisert med tilretteleggingstiltak i samsvar med planen og ikkje kjem i konflikt med verdifulle landskapselement.

Anleggsdelar i offentlig grønstruktur skal utformast i samsvar med kommunen si norm for park og grøntområde (2018).

Terrengformasjonar, tre og anna vegetasjon som gir gode leikekvalitetar, skal ivaretakast.

6.2 - Naturområde, offentlig (o_GN)

Området skal ivaretakast som naturområde. Det tillast vanleg skjøtsel og vedlikehald innanfor desse områda.

6.3 - Turveg, offentlig (o_TV)

Turvegen o_TV1-3 skal opparbeidast i maksimal 3,0 m breidde inklusiv grøft, skulder og grusa toppdekke i minimum 1,5 m breidde. Turvegen skal etablerast utan trinn.

§ 7 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner

7.1 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_FVL)

Friluftsområde i sjø skal sikre tilgang for rekreasjon og friluftsliv. Det tillast ikkje permanente installasjonar som brygger, flytebrygger eller permanente ankringsplassar.

§ 8 – Omsynssoner

8.1 Frisikt (H140)

Innanfor frisiktsoner skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillat. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar skal ikkje hindre frisikt. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

§ 9 - Rekkefølgjekrav

9.1 – Trafikktryggleikstiltak:

Ny kryssløysing langs fylkesvegen, samt o_HPP og o_FO2 skal vere ferdig opparbeid i samsvar med planen før bruksløyve for nye bustadar.

9.2 – Infrastruktur på planområdet:

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye bustadar i bustadområda før tilkomstvegane med gangveg til dei enkelte eigedommane er opparbeide i samsvar med planane. Bustadbygging kan likevel skje ved bruk av regulerte trasear med anleggsvegstandard.

o_KV1 og o_KV6, samt o_GG skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve til nye bueiningar innanfor planområdet og nytt bygg innanfor K/L/I. Bruksløyve for 4. etasje i eksisterande næringsbygg (K/L/I) kan likevel gis når o_KV6 og o_GG er opparbeid med anleggstandard. Rekkefølgjekravet utløysast ikkje ved mindre søknadspliktige tiltak, t.d. tilbygg/påbygg og fasadeendring.

f_KV3 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve til BK3.

f_KV4 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve til BF2, BK2 og BK3.

f_KV5 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve til BK1.

9.3 – Leikeplassar og grønstruktur:

Før det vert gjeve bruksløyve til første bustad innanfor BF2 og BK1-4 skal det dokumenterast at tilhøyrande nærleikeplassar er ferdig opparbeid i samsvar med § 4.5.

f_LEK1 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve til BK4 i samsvar med arealkrava i § 4.5.

f_LEK2 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve til BF2, BK2, BK3 og BK4 i samsvar med arealkrava i § 4.5.

f_LEK3 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve til BK1 i samsvar med arealkrava i § 4.5.

o_TV2 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader innanfor planområdet.

o_TV1 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve til første bustad i BK4.

o_TV3 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve til første bustad i BK1.

9.4 – Avløp

Avløp frå planområdet skal føres til godkjent reinseanlegg RA6. Før det kan gis tillate til tilkopling til nye utbyggingstiltak i planområdet, må det dokumenterast at det kommunale reinseanlegget overheld vilkår gitt i utsleppsløyva frå Statsforvaltar.

9.5 – Varelevering til K/L/I

Utkørselen i nordvest skal berre brukast i samband med varelevering og skal sikrast med bom.