



## **STANDARDFORMULERINGER (etter pbl.-08)**

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningdato:	Egengodkjent av:
ID-2021004788	xx/xxxx	xx.xx.20xx	Ålesund kommunestyre

### **DETALJREGULERING FOR TUNVOLL - FLISNES GBNR. 13/35 OG 70 M. FL. - ÅLESUND KOMMUNE**

#### **§ 1 - Generelt**

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til gjeldende arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

#### **§ 2 - Reguleringsformål**

Areal innenfor planavgrænsningen er regulert til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse - (BK)
- Renovasjon, felles (f\_RA)

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

- Kjøreveg, offentlig (o\_KV)
- Kjøreveg, felles (f\_KV)
- Fortau, offentlig (o\_FO)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg, offentlig (o\_AVT)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg, felles (f\_AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal, felles (f\_AVG)
- Leskur/plattformtak, offentlig (o\_LPL)
- Kollektivholdeplass, offentlig (o\_KH)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Friområde, offentlig (o\_FRI)
- Turdrag, offentlig (o\_TD)

#### 4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Frisikt H140
- Rød støysone iht. T-1442-H210
- Gul støysone iht. T-1442-H220

#### 5. Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde (#1)

## **§ 3 - Fellesbestemmelser**

### 3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttningen.

Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK §§ 5.9 og 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Tilkoblingspunkt for avkjørsel til tomtene bestemmes i forbindelse med byggesak. Avkjørselspiler i plankartet angir hvilken veg avkjørselen skal være tilkoblet.

### 3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Bebyggelse skal prosjekteres og utføres slik at den får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at den etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv (form og materialbruk) og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering

Det skal legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til tilpasning til eksisterende landskap/terreng, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer.

Ved byggesøknad av boliger skal garasjer og carporter vise på situasjonskartet, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Frittstående bod og garasjer under 50 m<sup>2</sup> kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser mot veg og offentlig areal. Avstandskrav mellom garasje og regulert vegareal er 2 meter dersom innkjøring til garasje er parallell med veg. Avstandskrav mellom garasje og turdrag (o\_TD) er 1 meter. Det er ikke tillatt å overskride regulert byggegrense mot o\_FRI.

### 3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og støttemurer skal så langt som mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjæmmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabetomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert. Tilkjøring/bortkjøring av masser skal reduseres til et minimum.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng og vegetasjon i forbindelse med utbygging.

Det er tillatt å gjøre mindre endringer i terreng og vegetasjon innenfor o\_FRI og o\_TD jf. § 6.3, 2. avsnitt.

#### 3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

Fra boligområdenes side skal det settes opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller anna avgrensing mot friområde/turdrag som synliggjør eiendomsgrensen, men ikke på en slik måte at ferdsel i området blir innskrenket eller hindret.

Støyskjerming skal ikke være dominerende og skal ha god estetisk/visuell kvalitet (jf. KDP § 7.10)

#### 3.5 - Tekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

#### 3.6 - Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres i samsvar med VA-rammeplan til detaljplan for Tunvoll på Flisnes – gbnr. 13/35 og 70 i Ålesund kommune fra Ha-Plan AS datert 06.01.23. I størst mulig grad skal det benyttes lokal håndtering, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

#### 3.7 – Universell utforming

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

#### 3.8 – Støy fra Flisnesvegen

Regulerte støysoner i plankartet viser støysituasjonen 4 meter over bakkenivå etter etablering av regulert støyskjerming. For bebyggelsen gjelder grenseverdiene gitt i veileder T-1442 om utendørs støynivå på maks. LDEN 55 dB. Skjermingstiltak skal utføres i henhold til støyvurdering Flisnesvegen i Ålesund kommune, datert 08.09.23.

1. Støyskjermines plassering er vist på plankartet.
2. Støyskjerminen skal etableres med høyde som angitt i støyvurderingen. Støyskjerminen skal ha gode visuelle kvaliteter og være tilpasset omgivelsene.
3. I bygninger innenfor formålet BK i gul støysone skal støyømfintlige rom (stuer og soverom) legges slik at de har åpningsvindu mot stille side, alternativt til privat uteoppholdsareal som ved hjelp av skjermingstiltak (akustisk tett rekkverk eller

innglasset balkong) innfrir krav om utvendig støynivå på Lden 55 dB eller lavere. Eventuell innlasset balkong skal kunne åpnes.

4. For de boenheter som iht. støyrapport havner i gul støysone, skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side og støygrensene i tabell 2 skal tilfredsstillles. Støyfølsomme rom med fasade mot støysone skal ha balansert mekanisk ventilasjon.
5. Alle boenheter skal ha tilgang til egnet privat uteareal hvor støygrense ikke overskrider Lden 55 dB.

### 3.9 - Automatisk freda kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

### 3.10 - Kommunale normer og utbyggingsavtaler

Offentlige trafikkområder, offentlige VA-anlegg og overvannssystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med vedtatte kommunale normer og retningslinjer, og etter tekniske planer godkjent av kommunen.

### 3.11 - Bekjempelse av fremmede plantearter

I planområdet er det registrert plantearter som skal fjernes. Disse skal fjernes av kvalifisert personell for å unngå spredning.

### 3.12 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Retningslinje T-1442 gjelder for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

## **§ 4 - Bebyggelse og anlegg**

Skjæringer og fyllinger i forbindelse med etablering av felles vegareal f\_KV, kan legges innenfor byggeformål om nødvendig.

### 4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (BF):

Innenfor formålet BF kan det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter. Maks antall boenheter innenfor BF1 er 4. Maks antall boenheter innenfor BF2 er 2.

Maks tillatt mønehøyde er 9,0 m. Maks. tillatt gesimshøyde er 8.0 meter. Takterrasse er tillatt. Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m<sup>2</sup> og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=35.

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 3,0 m og mønehøyde ikke over 4.5 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for hver boenhet er 100 m<sup>2</sup>. Ikke overbygget areal på balkong og takterrasse kan medregnes i arealregnskapet for MUA.

Parkeringskrav: Frittliggende boliger – Min 1.25. Hybler/ettromsleiligheter < 40 m<sup>2</sup> - Min 0.25. Krav sykkelparkering: 2 pr boenhet.

#### 4.2 – Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BK):

Innenfor området kan det bygges eneboliger i kjede, frittliggende tomannsboliger eller i kjede, flermannsboliger for inntil 6 boenheter, rekkehus o.l. Det er tillatt å etablere bygninger med garasje i underetasje i tillegg til 2 boligetasjer over. Garasjer/carporter kan bygges som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Antall boenheter som kan etableres innenfor området er 6.

Tillatt byggehøyde innenfor formålet er kote 46.1, unntatt et mindre takoppbygg som er nødvendig for heisinstallasjon, som kan ha kotehøyde over 46.1.

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=45.

Kommunen kan kreve utarbeidet tomtedelingsplan/bindende situasjonsplan for hele delområdet, dersom disse ikke inngår i samlet utbygging.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for hver boenhet er 50 m<sup>2</sup>. Arealet kan etableres som felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kommer i tillegg, og skal etableres på balkong eller markterrasse med minst 8 m<sup>2</sup> pr boenhet. Ikke overbygget areal på balkong og takterrasse ut over 8 m<sup>2</sup> kan medregnes i arealregneskapet for MUA. Felles uteoppholdsareal på terreng skal være solrik og plasseres sør og/eller vest for bygningen.

Parkeringskrav: Konsentrerte boliger – Min 1.25. Hybler/ettromsleiligheter < 40 m<sup>2</sup> - Min 0.25. Krav sykkelparkering: 2 pr boenhet.

#### 4.3 Renovasjon, felles

Håndtering av avfall skal skje i samsvar med renovasjonsteknisk plan for Tunvoll boligområde, datert 20.02.24. Det er tillatt å etablere vegger rundt oppsamlingsarealet for å gi bedre beskyttelse for dunkene mot vind.

## **§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### 5.1 - Kjøreveg, offentlig (o\_KV)

Formålet skal benyttes til offentlig vegformål. o\_KV1, o\_KV2 og o\_KV3 er etablerte vegareal. Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunn etter nærmere avtale med kommunen. o\_KV1 er regulert med 6.5 meter vegbredde inkludert vegskulder. o\_KV2 er regulert med 5.0 meter vegbredde inkludert vegskulder. o\_KV3 er regulert med 5.0 meter vegbredde inkludert vegskulder.

### 5.2 - Veg, felles (f\_KV):

Felles avkjørsel skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet, og ev. framtidige fradelinger fra disse. F\_KV er regulert med 4.0 meter vegbredde inkludert vegskulder.

### 5.3 – Fortau, offentlig (o\_FO)

o\_FO1 og o\_FO2 har regulert bredde på 3.0 meter. Det er tillatt å etablere støttemur i formåls grensen mot BK og BF2. Støttemur langs o\_FO1 kan ha en høyde på inntil 50 cm over

fortauets høyde. Det kan etableres støyskjerm på muren. Langs BF2 kan mur etableres i nødvendig høyde mot eksisterende terreng innenfor gbnr 13/34.

o\_FO1 og o\_FO2 kan etableres smalere enn 3 meter, men bredest mulig, der det ikke er mulig å etablere full bredde uten å legge om Flisnesvegen i tråd med regulert situasjon. Det skal etableres kantstein mot Flisnesvegen. Gangarealet skal ha grus eller asfaltdekke.

o\_FO5 skal etableres i regulert bredde, 3.0 meter.

o\_FO3, o\_FO4, og o\_FO7 er eksisterende fortau innenfor planområdet. Reguleringsbredde er 3.0 meter. o\_FO6 er eksisterende fortau med varierende reguleringsbredde.

#### 5.4 – Leskur/plattformtak (o\_LPL)

Innenfor formålet finnes et eksisterende leskur for bussholdeplassen.

#### 5.5 – Kollektivholdeplass (o\_KH)

Formålene o\_KH1 og o\_KH2 er eksisterende kollektivholdeplasser.

## **§ 6 - Grønnstruktur**

### 6.1 - Generelt

Det er ikke anledning til å bygge tekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturuområder.

Ledningstraséer under bakken gjennom grønnstrukturen kan tillates dersom de er samlokalisert med tilretteleggingstiltak i samsvar med planen og ikke kommer i konflikt med verdifulle landskapselement.

Anleggsdeler i offentlig grønnstruktur skal utformes i samsvar med kommunen sin norm for park og grøntområde (2018).

### 6.2 - Turdrag, offentlig (o\_TD)

Grøntdraget skal utgjøre en passasje/grønn korridor mellom friområdet o\_FRI og tursti sør for planområdet. Arealet skal ikke opparbeides.

### 6.3 - Friområde – naturlekeplass, offentlig (o\_FRI):

Del av arealet er definert ved bestemmelsesområde #1 og skal benyttes som nærlekeplass for beboere innenfor planområdet. Nærlekeplassen, skal gi mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper.

Området skal beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen i forbindelse med etablering av nærlek-arealet. Det er tillatt med mindre endringer i terreng og trefelling for å gjøre arealet egnet til å være lekeareal, og for å gjøre o\_TD fremkommelig som turdrag og passasje til friområdet/nærlekeplassen.

Innholdskrav for bestemmelsesområde #1: Området skal ha minimum sandkasse på 10 m<sup>2</sup> på en solrik, lun plass og 3 ulike typer utstyr/lekeapparater beregnet på aldersgruppe 1-6 år (f.eks. huske, vippedisse, balansestokk). I tillegg skal området ha benk og bord.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak i resterende del av arealet, som skal benyttes som offentlig friområde i form av å være en naturlekeplass.

## **§ 7 – Hensynssone**

### 7.1 Frisikt H40

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

### 7.2 Rød støysone H210

Det skal ikke etableres boliger innenfor rød støysone.

### 7.3 Gul støysone H220

Det kan etableres boliger og uteoppholdsareal innenfor gul støysone dersom støyskjerming blir utført i samsvar med §3.8.

## **§8 Bestemmelsesområde**

### 8.1 - Bestemmelsesområde #1

Bestemmelsesområde #1 skal ha funksjon som nærlekeplass for planområdet. Arealet skal etableres i samsvar med §6.3.

## **§ 9 - Rekkefølgekrav**

### 9.1 - Infrastruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før tilkomstvei til de enkelte eiendommene er opparbeidet i samsvar med planene. Boligbygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traseer med anleggsvegstandard.

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før o\_FO1 og o\_FO2 er opparbeidet i samsvar med §5.3.

Parkeringsplasser slik som planen krever, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet blir tatt i bruk.

### 9.2 – Renovasjonsareal

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger før løsning for renovasjonsoppsamling er etablert jf. §4.3. Løsningen skal være dimensjonert for omsøkte boliger.

### 9.3 - Støyreduserende tiltak:

Det skal utføres støyskjermingstiltak i samsvar med §3.8 og støyvurderinger datert 08.09.23 og i samsvar med regulert støyskjerm i plankartet. Før det kan gis brukstillatelse til boliger i gul støysone, skal nødvendige støydempingstiltak være gjennomført.

### 9.4 - Lekeplasser og friområde:

Før det blir gitt brukstillatelse til nye boliger innenfor formålet BK, skal del av naturlekeplassen o\_FRI som skal benyttes som nærlekeplass for boenheter i planområdet, (bestemmelsesområde #1) være etablert jf. §6.3.

\*

proESS AS, 09.03.23, rev. 16.04.24

\*\*\*