



Detaljregulering for Hatlane II

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Eigengodkjenningsdato:	Eigengodkjent av:
ID-2024000289	24/289	15.05.2025	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 - Reguleringsformål

Areal innafor planavgrensinga er regulert til følgjande formål:

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

- Busetnad - frittliggjande småhusbusetnad (BF)
- Busetnad - konsentrert småhusbusetnad (BK)
- Leikeplass, felles (f_LEK)

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

- Køyreveg, felles (f_KV)
- Gang- og sykkelveg (o_GS)
- Anna veggrunn – teknisk anlegg, felles (f_AVT)

3. Grønstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

- Naturområde (GN)

4. Omsynssoner (pbl. § 12-6)

- Frisikt – H140
- Støysone – H220 og H210
- Faresone skred – H310

4. Juridisk line og punkt

- Bestemmelsesgrense - RpBO – automatisk freda kulturminne

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bustadar 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. Oppstillingsplassar for bil og renovasjon kan byggjast utanfor byggjegrense.

Gesims- og mønehøgde 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 kvaliteter både i seg sjølv (form og materialbruk) og i høve til sin funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnadar, herunder 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 tiltalande. Fyllingar og støttemurar skal så langt det er mogeleg unngåast, og det er ikkje tillat å ha skjemmande 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.

Unntak frå føresegn § 3.1:

- Byggegrense skal ikkje gjelde for støttemurar mot veg.
- Byggjegrense skal ikkje gjelde for støttemurar for å ta opp høgdeforskjellar mot terreng for bustadar inntil 1,6 m høgde.

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, i samband med utbygging.

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. Sjø elles føresegner som gjeld frisisiktsoner. Støyskjerm som ikkje kjem i konflikt frisisikt sone kan vere inntil 2,5 m.

3.5 - 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 dryge, og sikre trygge flaumvegar. Overflata skal berre forseglast så langt det er naudsynt.

Ved byggje- og anleggstiltak skal overvassmengda til leidningsnettet søkjast redusert. Krav om infiltrasjon/dryging av overvatn, prosjektering blir gjort i samband med detaljprosjektering av bustadområda.

3.6 - Parkering og sykkelparkering:

For planen gjeld parkeringsføresegnene i kommuneplanen sin arealdel, under dette krav om sykkelparkering. Krav om minst 1,25 biloppstillingsplassar per bueining og minst to sykkeloppstillingsplassar per bueining.

3.7 - Støy:

For busetnad gjeld miljøverndepartementet sine anbefalte grenser for utandørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB, jf. vegleiar T-1442/21. Skjermingstiltak skal utførast i samsvar med støyvurdering datert 30.06.2023:

- Plassering av støyskjerming er vist på plankartet med regulert støyskjerm.
- Støyskjerm skal utformast etter prinsippet som er synt i støyvurderinga, med støyskjerm på 2,5 m.
- Alle bueiningar skal ha tilgang til eigna privat uteareal der støygrense ikkje overskrid L_{den} 55 dB.
- Støyskjerm skal vere lyd absorberande på støy side for å hindre refleksjon av støy, for å hindre ulemper for naboar. Krav om at lydabsorberande utforming av støyskjerm skal gjerast greie for i byggjesøknaden.
- For seksmannsbustad må det gjerast fasadetiltak mot støy. Ytterveggar må tilfredsstillende lydisolasjonskrav på minst 43 dB R_w+C_{tr} , og vindauge dB 35 R_w+C_{tr} .
- For seksmannsbustad og vestleg frittliggande bustadar må verandaer ha tette rekkverk i minst 1,2 m høgde. Utføring i herda glas eller polykarbonat, og tette rekkverk mot dekk/golv, og mot eventuelle stolper/gelender. Verandahimling må ha lydabsorbent.
- Einebustad i vest vil få marginalt støynivå over 55 dB, men så lite at det burde godkjennast. Vindauge bør utstyrast med 33 dB lydglas mot vest og sør.
- Støyskjermen skal ha gode visuelle kvalitetar og tilpassast omgjevnaden. Den bør brytast opp med farge- og materialval, og/eller bygningstekniske detaljar.

Jf. § 8.2 – Rekkjefølgjekrav om støyreduserande tiltak.

Støy frå byggje- og anleggsverksemd

Retningslinje T-1442 (2021) gjeld for utslepp av støy frå byggje- og anleggsverksemd innanfor planområdet.

3.8 – Tilgjengelege bueiningar:

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

Minimum 20 % av bustadane skal ha minst to soverom.

3.9 - Automatisk freda kulturminne:

Det er gjennomført arkeologisk registrering av planområdet og største delen av planområdet er bandlagt som automatisk freda kulturminne, id 261123. Det blir regulert inn bestemmelsesområde (RpBO) over automatisk freda kulturminne.

Det er ikkje tillate med tiltak innfor bestemmelsessone RpBO før utgraving/frigjeving av kulturminne frå ansvarleg kulturmynde.

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.

3.10 - 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.

3.11 - Renovasjon

Handtering av avfall skal skje i samsvar med renovasjonsteknisk forskrift og renovasjonsteknisk plan for området, jamfør avsnitt 6.21 i planomtalen.

3.12 - Nedkjemping av uønskte framande planteartar

Det er registrert uønskt framande planteartar ved planområdet. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for anleggsarbeid, må det ligge føre analyse- og tiltaksplan som beskriv korleis ein kan hindre at disse artane spreier seg med massehandtering. Planen skal godkjennast av kommunen.

§ 4 - Busetnad og anlegg

4.1 - Frittliggjande småhusbusetnad (BF):

Innanfor områda kan det byggast frittliggjande småhus med inntil 2 bueiningar.

Gesimshøgde for bygningar med flatt tak vert sett til 8,5 m over gjennomsnittleg terreng.

Krav om flatt tak for alle bygningar innanfor formålet.

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

Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,5 m. Grunnflata skal ikkje overstige 50 m².

Det skal avsettast min. 1,25 parkeringsplass per bueining innanfor formålet.

Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av seksmannsbustad innanfor BK før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bustadar innfor BF.

4.2 - Konsentrert småhusbusetnad (BK):

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

Gesimshøgde skal ikkje overstige 9,5 m og mønehøgde ikkje over 10,5 m, over gjennomsnittleg terreng. Tekniske innretningar kan gå over gesims med inntil 2 m, for inntil 5 % av takflata.

Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=40.

Det skal avsettast min. 1,25 parkeringsplass per bueining innanfor formålet.

Kommunen kan krevje utarbeidd situasjonsplan for heile BK.

Situasjonsplanen skal vise:

- Tilkomstveg, parkeringsløyser, stigningsforhold på tilkomstveg og avkøyrer. 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 tilstøytane bygningar og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetal på planlagde bygg. Fasadeomriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagde bygg i høve eksisterande og planlagd bygningsvolum.
- Arealbruk i byggjeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og behandling av ubyggd 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.
- Uteoppfallsareal, under dette nærleikareal i samsvar med kommunen si leikeplassnorm og fellesføresegn § 3.6 (parkering).
- Løysingar for tekniske anlegg (VVA, handtering av overvatn, avfallshandtering etc.).
- Dokumentasjon for ev. naudsynte støytiltak.
- Dokumentasjon av fargebruk.

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

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

Situasjonsplan datert 05.02.2024 er bindande for BK, det skal byggjast ut i samsvar med den, men med moglegheit for justering av tiltak sidevegs inntil 0,5 m i alle himmelretningar, men ikkje utanfor regulert byggjegrænse.

4.3- Leikeplass, felles (f. LEK):

Felles leikeplass skal vere felles for bustadeigedommane innanfor planområdet.

Området skal nyttast til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget 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 (sandkasse på 10 m² og tre ulike typar utstyr/leikeapparat som er retta mot aldersgruppe 1 – 6 år, til dømes klatrestativ, huske, sklie, balansestokk, vippehuske), og kan elles opparbeidast med til planting, murar, belysning, leikeapparat, benkar, gangstiar, vassarrangement, sitteplassar og andre parkmessige installasjonar. Området skal likevel behalde mest mogeleg av terrenget og vegetasjonen, dersom dette i seg sjølv gir gode leikeareal.

Del av leikeareal kan leggjast til rette som møteplass på tvers av generasjonar, med til dømes grill og anna sosialisierende utstyr, men må ikkje kome i konflikt med arealformålet sin bruk.

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

Krav om opparbeiding av samanhengande gangtilkomst mellom BF og f_LEK aust i planområdet over BK før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar innanfor BF, jamfør skissert gangveg i situasjonsplan datert 05.02.2024.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg, felles (f_KV0)

Regulert veg skal vere felles tilkomst for gbnr. 48/112 og brukarar av f_KV1.

Veg, felles (f_KV1):

Regulert veg skal være felles tilkomst for gbnr. 48/18, 53, 54, 85, 303 og bustadar innanfor BF og BK. Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av ny tilkomst til Borgundvegen via f_KV0 før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueningar innanfor planområdet. f_KV1 kan opparbeidast med breidder synt i plankartet.

Veg, felles (f_KV2):

Regulert veg skal være felles for bustadar innanfor BF. f_KV2 kan opparbeidast med breidder synt i plankartet.

Veg, felles (f_KV3):

Fellesavkøyrsløse skal vere felles for eigedommane innanfor BK, og eventuelle framtidige frådelingar frå desse.

Veg (KV4):

Regulert avkøyrsløse som opparbeidd for gbnr. 48/85.

Gang- og sykkelveg (o_GS):

Del av offentleg gang- og sykkelveg langs Borgundvegen.

Annan veggrunn, felles (f_AVT):

Langs vegareal blir det regulert inn annan veggrunn, sideareal til veg. I formålet inngår skjerings- og fyllingsskråningar, grøntområde, grøfter, murar, stabiliserande tiltak og liknande. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet, inklusiv trapp. Teknisk infrastruktur kan leggjast i formålet.

§ 6 – Bestemmelsesområde RpBO

RpBO – automatisk freda kulturminne

Før tiltak kan gjerast innanfor bestemmelsesområde, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatiske freda kulturminnet id 261123. Det skal takast kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal setjast i gang, slik at omfanget av granskinga kan fastsetjast.

Det blir sett rekkjefølgjekrav om at det ikkje kan gjennomførast tiltak innanfor bestemmelsesområdet før eventuelt automatisk freda kulturminne er frigjeve av ansvarleg mynde.

§ 7 - Omsynssoner

7.1 – Frisiktsoner (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 kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

7.2 - Støysone:

Raud sone - H210:

Det skal ikkje opparbeidast støyfølsam arealbruk innanfor sona.

Gul sone – H220:

Krav For bygg/tiltak med støyfølsame funksjonar skal det gjerast avbøtande tiltak for å stette krav til tilfredsstillande innemiljø for rom med støyfølsam bruk/tilfredsstillande uteopphaldsareal.

7.3 Faresone

Faresone skred – H310:

Skredfare innanfor faresona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor faresona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3, jf. Byggteknisk forskrift § 7-3, før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

§ 8 - Rekkjefølgjekrav

8.1 Bestemmelsesområde kulturminne - RpBO

Det kan ikkje gjerast tiltak i grunnen innanfor bestemmelsesområdet (RpBO) før kulturmynde har gjeve løyve til det.

8.2 - Infrastruktur:

Biloppstillingsplassar som kravd etter planen, skal vere opparbeidd før det tilhøyrande byggjearealet vert tatt i bruk.

Rekkjefølgjekrav om opparbeiding ny tilkomst for f_KV1 via f_KV0 til Borgundvegen før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar innanfor BF og BK.

Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av f_KV2 før det kan gjevast bruksløyve for bustadar innanfor BF.

Rekkjefølgjekrav om tversgåande drenering for bustadvegen før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet.

Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av fysisk hindring i nedrekant av bustadvegen (f_KV1), som leier eventuelle køyretøy inn i avkøyrsla og ikkje ut på fylkesvegen før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet. Fysisk hindring må vere under 50 cm, så den ikkje hindrar frisikt i avkøyrsla.

8.3 - Støyreducerende tiltak:

Det skal utførast støyskjermingstiltak i samsvar med støyvurderingar datert 30.06.2023. Før nye bustadar innanfor planområdet kan få bruksløyve/ferdigattest, skal naudsynte støydempingstiltak vere gjennomført både for bustadar og leikeplass. Det kan ikkje gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueiningar innanfor BF før seksmannsbustad på BK er oppført.

8.4 - Leikeplassar og grønstruktur:

Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til første bueining innanfor planområdet skal det dokumenterast at tilhøyrande nærleikeplass er ferdig opparbeidd, med støyskjerming.

Krav om opparbeiding av samanhengande gangtilkomst mellom BF og f_LEK aust i planområdet over BK før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar innanfor BF, jamfør skissert gangveg i situasjonsplan datert 05.02.2024.

Krav om avklaring av tiltak for overvatn, oppgradering av eksisterande overvassleidningar/nedgravd drygingsbasseng, før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar.

§ 9 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

RA-01 _Skredfarevurdering Hatlane_Ålesund kommune
2564037-Støyrareport_05

*

OSE AS, 22.02.2023

Sist revidert 27.02.2025

Eigengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte 15.05.2025, sak 024/25

Håkon Lykkebø Strand
-ordfører-

Jon Steven Hasseldal
-kommunedirektør-