



DETALJREGULERINGSPLAN FOR INDRESKODJE (etter pbl.-08)

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningssdato:	Egengodkjent av:
ID- 2023006969	xx/xxxx	xx.xx.20xx	Ålesund kommunestyre

§ 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 i strid med disse.

§ 2 - Reguleringsformål

Areal innenfor planavgrensningen er regulert til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Boligbebyggelse - blokk (BB)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (T)
- Annen type bebyggelse og anlegg (ABA)
- Energianlegg, felles (f_EA)
- Renovasjon, felles (f_RA)
- Lekeplass, felles (f_LEK)

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

- Kjøreveg, offentlig (o_KV)
- Kjøreveg, felles (f_KV)
- Kjøreveg, privat (p_KV)
- Fortau, offentlig (o_FO)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg, offentlig (o_AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal, offentlig (o_AVG)
- Holdeplass/plattform, offentlig (o_HPP)
- Leskur/plattformtak, offentlig (o_LPL)
- Parkering, offentlig (o_P)
- Parkering, felles (f_P)

3. Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr.3)

- Turveg, offentlig (o_TV)
- Turveg, felles (f_TV)

- Friområde, offentlig (o_FRI)
- Vegetasjonsskjerm, felles (f_VS)

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, offentlig (o_FLVS)

5. Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- Frisikt – H140
- Rød støysone – H210
- Gul støysone – H220
- Flomfare stormflo – H320_20

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bygninger skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. Tillatt utbygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA fastsetter tillatt utbygd areal i prosent av tomten sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttningen.

Gesims- og mønehøyde beregnes i samsvar med TEK17 §§ 5.9 og 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng unntatt der annet er oppgitt. En biloppstillingsplass skal minimum regnes med 18 m² i utregningen av BYA.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Bygninger skal prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at den etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv (form og materialbruk) og i forhold til sin funksjon og de bygde og naturlege omgivelser, herunder 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 uteoppholdsareal.

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

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke utbygd del av tomten skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så langt det er mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjæmmende skjæringer og fyllinger.

Kommunen kan påby at planeringshøyde blir senket eller hevet slik at høyde på støttemur blir redusert.

Eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området, bør tas vare på i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlege form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein.

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

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensen langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over veinivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. Kommunen sine normer. Se ellers bestemmelser som gjelder frisiktsoner.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan det føres opp trafokioskar, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger der 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 i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvasshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger. Overflata skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

Prinsippløsninger med hydrauliske beregninger i VA rammeplan skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering, og overvannsanlegg være tilstrekkelig dimensjonert for håndtering av overvann i og gjennom boligfeltet. Overvannsanlegg skal være dimensjonert for fremtidig utbygging og fortetting av ovenforliggende boligområder.

Opparbeiding av tekniske anlegg skal skje etter kommunale normer og godkjente tekniske planer etter avtale /utbyggingsavtale med Ålesund kommune. VA rammeplan utarbeidet av HA-Plan AS datert 30.05.23, skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering

3.7 – Støy

For bebyggelse gjeld miljøverndepartementets anbefalte grenser for utendørs støynivå på maks. LDEN 55 dB, jf. veileder T-1442. Skjermingstiltak skal utføres i samsvar med støyvurdering (dokumentnr. 101234-001-RAP-001-V0) datert 16.05.23 og jf. §9.3 - Rekkefølgekrav om støyreducerende tiltak. T-1442 kap. 6 er gjeldende støyretningslinje for bygge- og anleggsstøy.

3.8 - Automatisk fredete kulturminner:

Dersom en under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, er en pliktig til å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelingen i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

3.9 - Kommunale normer og utbyggingsavtaler

Offentlige trafikkområder, offentlige VA-anlegg og overvanns-systemer innenfor planområdet, skal opparbeides i samsvar med vedtatte kommunale normer og retningslinjer, etter godkjente tekniske planer og etter avtale/utbyggingsavtale med Ålesund kommune.

Prinsippløsninger i VA rammeplan datert 30.05.23, utarbeidet av HA-Plan AS skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering.

3.10 - Matjord

Massehåndteringsplan skal utarbeides, og landbruksansvarlig i kommunen skal godkjenne planen. Overskuddsmasser skal ivaretas og benyttes slik som landbrukskontoret godkjenner. Statsforvalteren skal ha tilsendt kopi av prosess og plan samt varsles ved anleggsstart.

3.11 – Svartelistede arter

Dersom det under arbeid blir oppdaga at det skal graves i svartelistede arter, skal jorda håndteres i samsvar med kommunens retningslinjer for håndtering av svartelistede arter.

3.12 - Universell utforming

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 1-1). Minimum 20 % av boligene skal planlegges og omsøkes slik at de tilfredsstiller krav om tilgjengelig boenhet, jf. definisjon i TEK. Tilgjengelige boenheter kan etableres i delområdene BB1, BB2, BB3. I tillegg kan boenheter som etableres med parkering på hovedinngangsnivå innenfor delområdene BK1, BK2, BK3 eller BK4, etableres som tilgjengelige boenheter.

3.13 – MUA

MUA skal opparbeides i tråd med TEK17. Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Veiskjæringer er ikke egnet som uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal inkludert ikke overbygget areal på balkong, terrasse og/eller takterrasse, kan medregnes i arealregnskapet for MUA.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (BF):

Innenfor områdene kan det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

Gesimshøyde skal ikke overstige 8.0 m for bygninger med mønetak, og mønehøyde ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for ark/takoppløft og bygninger med pulttak blir satt til 8,0 m.

Gesimshøyde for bygninger med flatt tak blir satt til 7,0 m. Trappe-oppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

BF1-BF2-BF3-BF4-BF5-BF6-BF7 og BF9: Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=30% pr boligtomt.

BF8: Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=25% pr boligtomt.

BF10-BF11: Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=20% pr boligtomt.

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 3.0 m og mønehøyde ikke over 5.0 m.

Ved pulttak på garasje skal laveste gesims ikke overstige 3.0 m. Høyeste gesims skal harmonere med takvinkel på boligen. Grunnflata skal ikke overstige 50 m². Garasjer og carporter kan plasseres 1.0 meter fra tomtegrense og 2.0 meter fra regulert vegareal dersom innkjøring er parallell med veg. Frittstående bod kan plasseres 2.0 meter fra regulert vegareal og 1 meter fra tomtegrense.

Det skal etableres 2.0 parkeringsplasser pr boenhet.

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

Det er tillatt å etablere en avkjørsel til hver enkelt boenhet innenfor områdene.

BF8 skal ha tilkomst via BF11. BF11 skal ha tilkomst via BF8. Vegtrasé skal defineres i byggesak.

BF2 skal ha adkomst fra f_KV9.
BF5 skal ha adkomst fra f_KV7.
BF6 skal ha adkomst fra f_KV7.
BF7 skal ha adkomst fra f_KV8.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for hver boenhet er 150 m²..

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BK):

Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse, som eneboliger i kjede, frittliggende tomannsboliger eller i kjede, flermannsboliger, rekkehus o.l.

Gesimshøyde skal ikke overstige 8.0 m for bygninger med mønetak, og mønehøyde ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for ark/takopploft og bygninger med pulttak blir satt til 8,0 m.

Gesimshøyde for bygninger med flatt tak blir satt til 7,0 m. Trappe-oppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

Garasjer/carporter kan bygges som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplass per boenhet for de enkelte byggeområdene.

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 3.0 m og mønehøyde ikke over 5.0 m. Ved pulttak på garasje skal laveste gesims ikke overstige 3.0 m. Høyeste gesims skal harmonere med takvinkel på boligen. Grunnflaten kan overstige 50 m². Garasjer og carporter kan plasseres 1.0 meter fra tomtegrense og 2.0 meter fra regulert vegareal dersom innkjøring er parallell med veg. Frittstående bod kan plasseres 2.0 meter fra regulert vegareal og 1 meter fra tomtegrense.

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=35 for hvert delfelt. Ved eventuelle fradelinger etter utbygging, skal % BYA for hele delfeltet legges til grunn. Kommunen kan kreve utarbeidet tomteplan/bindende situasjonsplan for hele delområdet, dersom disse ikke inngår i samlet utbygging.

For boenheter i kjede og/eller rekke er det tillatt å etablere en avkjørsel til hver boenhet. For boenheter i firemannsboliger er det tillatt å etablere en avkjørsel pr bygning.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for hver boenhet er 50 m². Arealet kan etableres som felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal skal etableres med minst 10 m² pr boenhet.

BK1 skal ha adkomst fra o_KV3.
BK2 skal ha adkomst fra o_KV3.
BK3 og BK4 skal ha adkomst fra o_KV4.
BK5 skal ha adkomst fra o_KV2 og kan benytte tilgrensende formål «annen veggrunn» som kjøreareal.

Det er tillatt å etablere midlertidig snuplass for renovasjonsbil innenfor BK2. Snuplassen skal dimensjoneres og etableres i samsvar med Årims krav til snuplass. Resterende byggeareal innenfor bestemmelsesområdet kan benyttes til boligformål dersom dette ikke kommer i konflikt med snuplassen. Når det ikke lenger er behov for snuplassen, skal arealet benyttes til boligareal.

4.3 - Blokkbebyggelse (BB)

I områdene kan det etableres blokkbebyggelse med 2 boligetasjer pluss parkeringskjeller. Det må foreligge byggesøknad inkl. bindende situasjonsplan for hele delfeltet samlet, for å sikre at det blir gitt en helskaplig utforming.

Situasjonsplanen skal vise:

- Tilkomstvei og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold på tilkomstvei og avkjørsler. Biloppstillingsplasser, felles parkeringsareal, garasje og annen disponering av fellesareal under dette, murer.
- Plassering og høyde på bygninger med snitt skal inneholde høydedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetall på planlagte bygg.
- Arealbruk i byggeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygde areal, under dette terrengplanering, fremtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon. Den skal også inneholde løsning for terrengplanering som skal opparbeides samtidig med utbygging av det enkelte område.
- Nærleikareal i samsvar med kommunen sin lekeplassnorm.
- Dokumentasjon for ev. nødvendige støytiltak.

Høyder skal kotesettes på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt. Heisbygg kan ha tak-oppbygg med høyde 1 meter over tillatt gesimshøyde.

Graden av utnyttning blir satt til maks. %-BYA=40, eksklusiv parkeringskjeller under terreng. Byggehøyder er planlagt til 10.5 meter tillatt høyde regnet fra terrenghøyde ved planert innkjøring til garasje. Det er lagt til en sikkerhetsmargin på 0.5 meter fra foreløpig vei høyde som ble beregnet i plansaken. Byggehøyder skal ikke overstige følgende kotehøyder:

BBB1: Tillatt byggehøyde kote +36.9

BBB2: Nordvestlig del av tomten, tillatt byggehøyde kote +37.8

BBB2: Sørøstlig del av tomten, tillatt byggehøyde kote +38.7

BBB3: Nordvestlig del av tomten, tillatt byggehøyde kote +40.0

BBB3: Sørøstlig del av tomten, tillatt byggehøyde kote +40.8

Det skal etableres 1,5 parkeringsplass pr boenhet. For BB2 og BB3 er det tillatt å etablere inntil 2 avkjørsler til området.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for hver boenhet er 50 m². Arealet kan etableres som felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal skal etableres med minst 10 m² pr boenhet.

BB1 skal ha adkomst fra o_KV3.

BB2 og BB3 skal ha adkomst fra o_KV4.

4.4 - Offentlig/privat tjenesteyting (o_T):

Området kan benyttes til kommunal pumpestasjon for kloakk, lager, base for kommunens driftsavdeling og evt. andre nødvendige formål knyttet til kommunens virksomhet.

4.5 - Annen type bebyggelse og anlegg (ABA)

Området kan benyttes til naustbebyggelse. Nye bygninger skal etableres slik at de kan motstå belastning av stormflo, dersom de blir plassert innenfor faresone for stormflo. Naust skal i utgangspunktet oppføres frittliggende. Sammenbygging av 2-3 naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Takvinkelen skal ligge innenfor 35 - 40 grader, og maks. mønehøgde mot sjø er 5,0 m i forhold til naturlig terreng. Totalt bebygd areal skal ikke overstige $m^2 - BYA=50$. Utfylling i sjøen og etablering av moloer og bølgevern tillates ikke i naustområda.

4.6 – Energianlegg (f EA)

Området kan benyttes til å etablere anlegg for å sikre at nærområdet kan forsynes med elektrisk strøm.

4.7 – Renovasjon, felles f RA og på oppstillingsplass

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

Det er tilrettelagt for 2-delt løsning for renovasjon innenfor planområdet:

- 1) Frittliggende og konsentrerte boliger skal ha felles renovasjonsløsning som er plassert innenfor området som er regulert til formålet, f_RA.
- 2) Beboere i lavblokk innenfor BBB områdene, kan etablere en løsning der avfallet samles i innendørs oppsamlingsdunker som trilles til plassering på hentedagen som illustrert i renovasjonsteknisk plan. Alternativt kan beboerne delta i løsningen som skal etableres for frittliggende og konsentrerte boliger.

Dimensjonering og type avfallsbeholdere skal avklares med Årim før etablering og senest i forbindelse med søknad om tiltak for aktuell bebyggelse. Renovasjonsløsningen skal dimensjoneres for aktuell bebyggelse til enhver tid.

For oppsamlingsenheter på 240 liter eller mer, skal transportvegen være flat eller svakt hellende mot renovasjonsbilen.

Transportveg skal gi problemfri transport av oppsamlingsenheten og være fri for trapper og andre hindringer som oppstillingsplasser for sykkel, barnevogner, klessnorer og lignende.

Det bør være fast dekke på transportvegen, og standplassen skal være tilnærmet flat.

Transportveg skal holdes fri for snø og være strødd dersom det er nødvendig.

4.8- Lekeplass, felles (f LEK):

f_LEK1 - Lekeplassen skal være felles for formåla BB1, BF1, BK1 og BK2.

f_LEK2 - Lekeplassen skal være felles for formåla BB2, BB3, BK3, BK4 og BF4.

f_LEK3 - Lekeplassen skal være felles for formåla BF2 og BF9.

f_LEK4 - Lekeplassen skal være felles for formåla BK5, BK6 og BF3.

Dersom BK2 blir etablert før f_LEK1, BB1 og BK1, skal beboerne være felles om en tilgjengelig lekeplass innenfor planområdet i påvente av at f_LEK1 blir etablert. Midlertidig lekeplass for BK2 skal defineres senest i forbindelse med søknad om ferdigattest.

Området skal ha minimum sandkasse på 10 m² på en solrik, lun plass og 3 ulike typer utstyr/lekeapparat beregnet på aldersgruppe 1-6 år (f.eks. klatrestativ, huske, sklie, balansestokk, vippehusker). I tillegg skal området ha benk, bord og fast dekke (f.eks. grus stein, asfalt og lignende) på minimum 1,6 x 1,6 m.

f_LEK5 - Arealet skal ha funksjon som mellomstor kvartalslekeplass, og være felles for alle boenheter innenfor planområdet. Lekeplassen skal møbleres med sandkasse, 5 lekeelement og 2 landskapselement. Lekeplassen skal i tillegg ha funksjon som felles nærlekeplass for formålene BF5, BF6 og BF7.

Terrenget skal ha en utforming og en opparbeiding som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan benytte.

Arealet kan opparbeides med tilplanting, murer, belysning, lekeapparat, benker, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal likevel beholde terreng og vegetasjon, dersom dette bidrar til å gi gode lekeareal. Trær kan holdes i en høyde som sikrer gode solforhold på området og på naboarealene.

Sikring av lekemiljøet i forbindelse med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler etter plan- og bygningsloven på utbygger/tomteeier.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Kjøreveg, offentlig (o_KV)

I offentlige trafikkområder skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. Veiene er regulert som følger:

o_KV1: Dette er eksisterende fylkesveg, Skodjevegen. Reguleringsbredde er 3,5 meter til senter veg inkludert skulder mot regulert fortau (i samsvar med eksisterende situasjon).

o_KV2: Reguleringsbredde 11.75 m total bredde pluss breddeutviding. Vegen er dimensjonert i samsvar med norm for veiklasse AII i kommunen sin veg- og gatenorm (20.04.17).

Fra kryss med o_KV4 er reguleringsbredde 11.0 m pluss breddeutviding. Eventuell veiskjæring utenfor annen veggrunn skal legges på byggeareal. Kjørebanebredde er 5.25 meter inkludert 0.5 meter skulder på den sida av vegen som ikke har fortau, og inkludert 0.25 m skulder mot fortau.

o_KV3: Reguleringsbredde 8.0 m total bredde pluss breddeutviding. Kjørebanebredde 5.0 meter inkludert skulder 0,5 meter på hver side. Sideareal 1.5 meter bredde på hver side av vegen. Vegen er dimensjonert i samsvar med norm for veiklasse AI i kommunen sin veg- og gatenorm (20.04.17).

o_KV4: Reguleringsbredde 11.75 m total bredde. Kjørebanebredde 5.25 meter inkludert 0.5 m skulder på den siden av vegen som ikke har fortau, og inkludert 0.25 m skulder mot fortau.

o_KV5: Reguleringsbredde 8.0 m total bredde pluss breddeutviding. Kjørebanebredde 5.0 meter inkludert skulder 0,5 meter på hver side. Sideareal 1,5 meter reguleringsbredde på hver side av vegen. Vegen er dimensjonert i samsvar med norm for veiklasse AI i kommunen sin veg- og gatenorm (20.04.17).

o_KV6: Reguleringsbredde 6.0 meter. Kjørebanebredde 4.0 meter inkludert vegskulder 0.25 meter på hver side av vegen. Sideareal 1.0 meter på hver side av vegen. Vegen er eksisterende offentlig veg. Vegen skal benyttes slik den er etablert pr i dag og skal gi tilkomst for formåla som har sin tilkomst fra vegen.

I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til veiskjæringer og -fyllinger.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunn etter nærmere avtale med kommunen.

5.2 – Kjøreveg, felles (f_KV)

f_KV7: Reguleringsbredde er 4.0 meter inkludert vegskulder. Vegen skal benyttes som tilkomst for BF5 og BF6. Sideareal er regulert med 1.0 meter på hver side av vegen.

f_KV8: Reguleringsbredde er 4.0 meter inkludert vegskulder. Vegen skal benyttes som tilkomst for BF7. Sideareal er regulert med 1.0 meter på hver side av vegen.

f_KV9: Reguleringsbredde er 4.0 meter inkludert vegskulder. Vegen skal benyttes som tilkomst for BF7. Sideareal er regulert med 1.0 meter på hver side av vegen.

5.3 - Veg, privat (p_KV):

p_KV10: Reguleringsbredde er 4.0 meter. Vegen er eksisterende privat adkomstveg. Vegen skal benyttes som kjøretilkomst for gbnr 521/249.

5.4 – Fortau, offentlig (o_FO)

o_FO1 og o_FO2 har 3,5 meter reguleringsbredde inkludert 0.5 m skulder. Sideareal er regulert med 1,5 meter reguleringsbredde.

o_FO3 og o_FO5 har 3.5 meter reguleringsbredde inkludert 0.5 m skulder, og er plassert på øst- og nordsiden av o_KV2. Fortauet er dimensjonert i samsvar med norm for veiklasse AII i kommunen sin veg- og gatenorm (20.04.17).

- Sideareal for o_FO3 er regulert med 1,5 meter reguleringsbredde.
- Sideareal for o_FO5 er regulert med 0.75 meter reguleringsbredde. Innenfor sidearealet for o_FO5 skal det etableres steinmur etter kommunal norm for å løse høydeforskjell mellom fortau og uteoppholdsareal.

o_FO4 er regulert med 3.5 meter reguleringsbredde, inkludert 0.5 m skulder, plassert på nordsiden av o_KV4. Sideareal er regulert med 1,5 meter reguleringsbredde. Fortauet er dimensjonert i samsvar med norm for veiklasse AII i kommunen sin veg- og gatenorm (20.04.17).

5.5 - Parkering, offentlig (o_P):

Parkeringsplassen skal brukast til offentlig parkering for turgåere og brukere av friluftsområdet.

5.6 – Parkering, felles (f_P)

Arealet kan benyttes til parkeringsplasser. Det er tillatt å etablere 2 avkjørsler til området.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 - Generelt

Ledningstraseer 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). Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene.

6.2 - Friområde –offentlig (o_FRI):

Området kan benyttes som naturlekeplass. I området er det tillatt å etablere element som har tilknytning til området sin funksjon som naturlekeplass, slik som, sitteplasser, belysning, ballplass, akebakke, natursteinsmurer, klatrevegg, klatrestativ, gangstier mm.

Terrengformasjoner, tre og annen vegetasjon som gir gode lekekvaliteter, skal ivaretas.

6.3 - Turveg, offentlig (o_TV)

o_TV1 skal etableres i 2,5 m bredde. Toppdekket skal være grus. Arealet skal benyttes som offentlig turveg.

o_TV2 er eksisterende vegareal. Arealet skal benyttes som offentlig turveg. Arealet skal også benyttes som kjøretilkomst for gbnr 521/38 og 521/1.

o_TV3 er eksisterende vegareal. Arealet skal benyttes som offentlig turveg.

o_TV4 er eksisterende vegareal. Arealet skal benyttes som offentlig turveg. Grunneier av gbnr 521/257 skal vedlikeholde den delen av arealet som blir nytta som kjøreareal – tilkomst til bolig.

o_TV5 skal etableres i 2,5 m bredde. Toppdekket skal være grus. Arealet skal benyttes som offentlig turveg.

o_TV6 er eksisterende vegareal. Arealet skal benyttes som felles turveg. Grunneier av gbnr 521/356 skal vedlikeholde den delen av arealet som blir benyttet som kjøreareal – tilkomst til bolig.

o_TV8 og o_TV9: Turvegen skal opparbeides med gruset toppdekke i 1.5 m bredde. Grøft kan plasseres på tilgrensende areal. Turvegen skal etableres uten trinn.

6.4 - Turveg, felles (f_TV)

f_TV10 skal etableres i 1,5 m bredde. Toppdekket skal være grus. Arealet skal benyttes som gangtilkomst til f_LEK4. Det er ikke krav om universell tilkomst for dette arealet.

f_TV11 skal gi tilkomst til gbnr 521/38, 521/39 og 521/1. Det er tillatt å kjøre på arealet i forbindelse med nyttiggjøring og bruk av areala.

6.5 – Vegetasjonsskjerm (f_VS)

f_VS1: Arealet skal tilrettelegges som vegetasjonsskjerm med busker og trær. Vegetasjonen skal holdes på en høyde som sikrer gode solforhold i nærområdet. Arealet er felles for beboerne i planområdet.

§ 7 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (FLVS)

Friluftsområde i sjø skal sikre allmenn tilgang til rekreasjon og friluftsliv.

Det tillatast ikke permanente installasjoner som brygger, flytebrygger eller permanente ankringsplasser. «Det tillates liggende permanente vann-, avløps og overvannsledninger».

§ 8 - Hensynssoner

8.1 – Frisiktsoner H140:

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå.

Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsona, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

8.2 Rød støysone – H210

Innenfor rød støysone kan det ikke etableres bygninger med støyfølsom bruk.

8.3 Gul støysone – H220

- Alle boenheter innenfor hensynssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (Lden under 55 dB).
- Minimum 50 % av alle støysensitive rom-, derav minimum ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (Lden under 55 dB).
- Støynivå på eigna uteoppholdsareal skal ikke være høyere enn Lden55dB jf. tabell 3 i T-1442-2021.
- Støynivået innendørs skal tilfredsstillende krava i byggt teknisk forskrift/NS8175 klasse C.
- Støyskjerming for bygninger og lekeplasser skal etableres i samsvar med regulert støyskjerm i plankartet ved lekeplasser og i samsvar med støyvurdering fra Efla AS (dokumentnr. 101234-001-RAP-001-V0) datert 16.05.2023 eller senere vurdering, som viser lokal skjerming på bygninger.

8.4 Flomfare stormflo – H320_20

Tiltak etter pbl. § 20-1 som ligg på eller lavere enn NN 54 kote 3,3 skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet blir oppnådd. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

§ 9 - Rekkefølgekrav

9.1 - Infrastruktur:

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

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger innenfor formålene BB2, BB3, BK2, BK3, BK4, BK5, BF5, BF6, BF7 før o_FO2 er ferdig etablert. Kravet gjelder del av o_FO2 vest for o_HPP2.

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger innenfor formålene BB1, BK1, BK6, BF2, BF3, BF8 og BF9 før o_FO1 er ferdig etablert.

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før regulert overgangsfelt over o_KV1 er ferdig etablert.

Det kan ikke gis brukstillatelse for første bolig innenfor BB1, BK1, BK2, BF2, BF3, BK6, BF8 og BF9 før sanering av o_TV3 som kjøreveg, er gjennomført.

Det kan ikke gis brukstillatelse for første bolig innenfor BB2, BB3, BK3 og BK4 før sanering av eksisterende avkjørsel, som er plassert ved o_TV5, er gjennomført.

Parkeringsplasser slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

9.2 Renovasjonsareal:

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før løsning for renovasjonsoppsamling, snuplass for renovasjonsbilen og oppstillingsplass for avfallsbeholdere på hentedag, er etablert for den aktuelle boligen. Løsningen skal være dimensjonert for omsøkte boliger.

9.2.1 Midlertidig snuplass for renovasjonsbilen

Midlertidig snuplass innenfor BK2 skal være opparbeidet før det blir gitt igangsettingstillatelse for boliger innenfor BK2.

9.3 - Støyreduserende tiltak:

Det skal utføres støyskjermingstiltak i samsvar med støyvurdering (dokumentnr. 101234-001-RAP-001-V0) datert 16.05.2023 eller senere versjon.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger i gul støysone, skal nødvendige støydempingstiltak for aktuell boligbygging være gjennomført med lokal skjerming som beskrevet i

støyvurderingen. I tillegg skal tilhørende nærlekeklass være støyskjermet i samsvar med regulert støyskjerm i plankartet.

9.4 - Nærlekeklass og kvartalslekeklass

Før det blir gitt brukstillatelse til første bolig i de ulike delområdene, skal det dokumenteres at tilhørende nærlekeklass er ferdig opparbeidet.

Før det blir gitt brukstillatelse til første bolig i BBB områdene eller boenhet nr 9 i de andre boligområdene, skal det dokumenteres at kvartalslekeklassen er ferdig opparbeidet.

9.5 – Håndtering av matjord

Før det blir gitt tillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det være utarbeidet en plan for håndtering av matjord i samsvar med kravene som er gitt i § 3.10, og planen skal være godkjent av kommunens landbrukskontor.

9.6 Vann og avløp

Kommunen v. VA skal ha vurdert det aktuelle avløpsrenseanlegg for å være tilstrekkelig dimensjonert og at anlegget oppfyller de krav som følger av Forurensningsforskriften, før det gis tillatelse til tiltak. Ålesund kommune kan begrense godkjenning om tilkobling til å gjelde et avgrenset antall boliger. Slik uttalelse og godkjenning fra VA skal være innhentet av utbygger for den enkelte byggesøknad

Før det blir gitt brukstillatelse til nye boliger skal ledningsnett i Skodjevågen separeres. Overvannsledning skal forlenges fra kum i Furlivegen til Vågselva over gbnr 517/1 i Skodjevågen.

*

proESS AS, 08.06.23, rev. 15.01.24, rev. 14.02.24
