



Borgundfjordvegen 22, Åse avløpsanlegg

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID- 2022014680	22/14860	xx.xx.20xx	Ålesund kommunestyre

1 - Generelt

- a) Formålet med planen er å etablere ny pumpestasjon for overføring av avløpsvann til renseanlegg på Kongshaugen i Sula kommune.
- b) 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.
- c) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

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

- Energianlegg (o_EA)
- Fjernvarmeanlegg (o_FVA)
- Avløpsanlegg (o_AV)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_ØK)

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

- Kjøreveg (o_KV, KV)
- Gang-/sykkelveg (o_GS)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_AVG)

Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Friområde, offentlig (o_FRI)
- Vegetasjonsskjerm (o_VS)

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Hensynssoner (pbl § 11-8 a)

- Sikringssone frisikt (H140)

Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

- Midlertidig bygge og anleggsområde (#1)
- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#2)

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 utnyttingen.

3.2 Byggegrenser

Der byggegrenser ikke er angitt på plankartet, skal byggegrense følge formålsgrenser.

3.3 Terrengbehandling, utomhusplan (pbl § 12-7 nr. 1, 4)

a) Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

b) Det tillates etablering av murer innenfor planområdet med en høyde opp til 3 meter. Så mye som mulig av høydeforskjeller tas opp av terrenget. **Det er tillatt å oppføre støttemur mot skjæring utenfor byggegrense i nord.** Murer skal ha overflate i naturstein.

c) 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.

3.4 Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer (pbl § 12-7 nr. 4)

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.

3.5 Kommunaltekniske anlegg (pbl § 12-7 nr. 2)

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafo 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 i størst mulig grad håndteres lokalt, 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. Renovasjon

Håndtering av avfall skal skje iht. renovasjonsteknisk forskrift og renovasjonsteknisk plan for området.

3.8. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

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

3.9 Universell utforming

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

3.10 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.

3.11 Havnivåstigning (stormflo) (pbl § 12-7 nr. 4)

Tiltak etter pbl. § 20-1 som ligger på eller lavere kote enn NN 54 kote +3,3 skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Alle tiltak som tåler å bli oversvømt av sjøvann og samtidig tåler kreftene som blir generert av bølgene, kan stå lavere enn nevnte kote. Dette gjelder så lenge tiltakene ikke mister sine funksjon og ytelse av å være oversvømt av vannet.

4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 Energianlegg (o EA) (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

Området er avsatt til energianlegg. Konstruksjonen rundt trafostasjonen skal utformes med letak og benk mot sør. Maks BYA er satt til 100%. Maksimal mønehøyde er 5 meter.

4.2 Fjernvarmeanlegg (o FVA) (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

Området er avsatt til fjernvarmeanlegg. Maks BYA er satt til 100%. Maksimal mønehøyde er 5 meter.

4.3 Avløpsanlegg (o AV) (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

a) Området skal benyttes til avløpsanlegg. Det tillates oppført bygninger knyttet til kommunens drift og vedlikehold for vann- og avløpsanleggene, som kontor, lager, garderobes, garasje, utvendige oppstillingsplasser for biler og kjøretøy som benyttes av virksomheten o.l. Kontorfunksjoner må være i tilknytning til drift av vann- og avløpsanlegg. Øvrige arealer skal opparbeides som grøntområder. **Parkering for biler og sykler skal etableres i tråd med de enhver tid gjeldende kommuneplanbestemmelser for kontor og industri/lager.**

b) Maks bebygd areal BYA er satt til 37%. Maksimal mønehøyde er satt til kote +16,8. Det er tillatt med tekniske anlegg og lignende inntil 3 meter over maksimal mønehøyde.

c) Området tillates ikke inngjerdet.

d) Det kan oppføres bom for stenging av adkomstveg inn til avløpsanlegget.

e) Det tillates parkering innenfor område for avløpsanlegg for nausteiendommene gnr. 50, bnr. 2, 3, 4, 6, 1470 og 1520.

4.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_ØK) (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

a) Områdene skal benyttes til kommunaltekniske anlegg.

Bygning innenfor ØK1 skal ha utforming som et naust. Maks BYA er satt til 100%. Maksimal mønehøyde er 8 meter.

b) Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor ØK2. Området skal benyttes til båtrampe og manøvrering for kommunaltekniske kjøretøy.

5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg, offentlig (o_KV1-2) (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 14)

Området skal benyttes til offentlig kjøreveg.

5.2 Gang-/sykkelveg (o_GS) (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 14)

Arealet er avsatt til offentlig gang-/sykkelveg, regulert med en bredde på ca. 5 meter. Gang-/sykkelvegen skal være opparbeidet med grusdekke i minimum 2,5 meter bredde. Resterende areal kan benyttes til grøfter, fylling, støttemur, drenering mm., eller tilrettelegging for sittebenk eller lignende. Det er tillatt å etablere ledninger i bakken.

5.3 Kjøreveg (KV2) (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 14)

KV2 skal være privat adkomstveg til bolig på gbnr. 50/577.

6 - Grønnstruktur

6.1 Friområde, offentlig (o_FRI) (pbl § 12-7 nr. 1, 4)

a) Områdene er avsatt til offentlig friområde. I området er det tillatt med innretninger som fremmer området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde.

b) Det er tillatt å beplante og stelle områdene med parkmessig preg, samt tiltak som kan bidra til å øke verdien av Borgundfjordstien som rekreasjonsområde. Parkmessig opparbeidelse skal skje på terrengets premisser.

c) Innenfor FRI1 skal det etableres parkmessig vegetasjon og sitteplasser for opphold, samt en skjerm mot avløpsanlegget i form av vegetasjon eller trafo iht. pkt. 4.1.

d) Det er tillatt å anlegge grøfter og ledninger innenfor arealformålet. Anleggsdeler i offentlig grønnstruktur skal utformes iht. kommunens norm for park og grøntområder.

6.2 Vegetasjonsskjerm (o_VS) (pbl § 12-7 nr. 1, 4)

Ved bygging innenfor bestemmelsesområde #1 er terrengbearbeiding tillatt. Det skal anlegges en skjerm av vegetasjon og terrengform for å skjerme mot avløpsanlegget. Området skal beplantes med både busker og trær. **Tilstrekkelig jorddybde for trevegetasjon skal ivaretas.** Det er tillatt med etablering av mur.

7 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV) (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

Det tillates etablering av vann- og avløpsledninger i området, samt fyllinger med hensikt å dekke til ledningene. Ellers tillates ikke utfyllinger, moloer, flytebrygger e.l.

8 Hensynssoner

8.1 Sikringszone frisikt (H140) (pbl § 11-8 a, 12-7 nr. 7)

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.

9 – Bestemmelsesområder

9.1 Bestemmelsesområder (#) (pbl § 12-7 nr.10)

a) *Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #1*

Innenfor #1 er det tillatt å oppføre en pumpestasjon som vil medføre at en overstiger maks %BYA som er fastsatt i pkt. 4.3 b). Dette tillates frem til eksisterende renseanlegg er helt eller delvis revet.

b) *Midlertidig bygge- og anleggsområde #2*

Innenfor #2 kan arealet disponeres til kjøreareal. Gressarmert dekke skal etableres i påvente av opparbeidelse til permanent friområde. Frist for istandsetting er senest samtidig som at riving av hele eller deler av eksisterende renseanlegg er avsluttet.

10 – Rekkefølgekrav

10.1 Før rammetillatelse (pbl § 12-7 nr.10)

a) Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres en illustrasjonsplan som viser beplantning og opparbeidelse av vegetasjonsskjerm o_VS og friområde o_FRII.

b) I forbindelse med rammetillatelse skal det foreligge godkjent renovasjonsteknisk plan for området.

10.2. Før igangsettingstillatelse (pbl § 12-7 nr.10)

a) Tekniske løsninger for vann-, avløps- og overvannshåndtering skal detaljprosjekteres og godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

10.3 Før bebyggelse tas i bruk (pbl § 12-7 nr.10)

a) Det skal dokumenteres at det er etablert løsning for overvann og brannslukke vann før det kan gis brukstillatelse.

b) Avkjørsel KV3 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse over 50 m². Eksisterende direkte avkjørsel fra fv. 6216 til gbnr. 50/557 må saneres samtidig.

c) Vegetasjonsskjerm (o_VS) må være etablert før det gis brukstillatelse til ny pumpestasjon. Dersom bygning tas i bruk på vinteren kan vegetasjonsskjerm plantes våren etter.

d) Opparbeidelse av FRI1 skal være utført før pumpestasjon tas i bruk. Dersom bygning tas i bruk på vinteren kan beplantning skje våren etter. For opparbeidelse av arealet innenfor bestemmelsesområde #2 gjelder pkt. 9.1.

*

Asplan Viak, 07.02.2024

Egengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte xx.xx.20xx, sak xxx/xx