
PLANFØRESEGNER (etter pbl.-08)

Endret ved reguleringsendring – 04.11.25 v/proESS AS

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og eventuelle gjeldande bygningsvedtekter for kommunen.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan ein ikkje gjere privatrettslege avtalar som er i strid med disse.

Unntak frå plan og reguleringsføresegner kan, der særlege grunner talar for det, tillatast av kommunen.

§ 2 - Reguleringsføreemål

Areala innanfor planens grenser er regulert til følgande formål:

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

- Bustadar – konsentrerte småhus (BKS)
- Bustadar – blokk (BBB)
- Energianlegg, felles (f_EA)
- Leikeplass, felles (f_BLK)

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

- Kjøraveg, offentleg (o_SKV)
- Kjøraveg, felles (f_SKV)
- Fortau, offentleg (o_SF)
- Gang-/sykkelveg, offentleg (o_SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig (o_AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal, offentlig (o_AVG)

3. Grønnstruktur (pbl. 12-5,nr. 3)

- Friområde, felles (f_GF)
- Føresegnområde #1 – tursti adkomst til f_BLK5

4. Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140
- Skredfare – H310
- Flomfare – H320

§ 3 - Fellesføresegner

3.1 - Plassering og definisjoner:

Bygninger skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser. Tillate bygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomtas nettoareal. Parkering utandørs reknast med i utnyttinga. Utandørs parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrenser. Støttemurar kan plasserast utanfor byggegrenser utan søknad om dispensasjon. Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK §5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

Areal under terreng eller under kjøreareal skal ikkje vurderast som grunnlag for berekning av utnytting.

3.2 - Bygningane si form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det leggst vekt på å finne ei så god løysing som mulig i forhold til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal. Ved byggemelding skal ein sjå til at bygningar innanfor same område får ein einheitleg og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande farger er ikkje tillate, og kommunen kan i spesielle tilfelle stille krav til fargeval.

Garasjar og carportar skal visast på situasjonsplanen ved byggemelding for bustadane, sjølv om disse er tenkt oppført seinare. Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

BYA-berekening skal utføres for kvart formål under ett. Ved seksjonering eller frådeling til nye matrikkeleiningar innanfor formålet, skal det ikkje krevjast ny BYA-berekening for kvart enkelt areal som skal frådelast/seksjonast. Plankartet viser ikkje regulerte tomtegrenser. Eventuell tomtedeling innanfor formåla skal avklarast i forbindelse med første byggesøknad for formålet. Frådeling skal kunne skje utan dispensasjon forutsatt at frådelinga blir omsøkt ved første byggesøknad for hvert formål.

3.3 - Terrengbehandling:

Ikkje bygd del av tomta skal utformast tiltalande og tilretteleggast med universell utforming i så stor grad som mulig. Skjeringar og fyllingar som følge av utgraving/planering av tomt og leikeareal kan tilplantast med stadeigen vegetasjon. Skjeringar og fyllingar som følgje av opparbeiding av veg og gangveg kan leggst på tiliggande byggeareal og friområder.

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

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige vegar skal ikkje være høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Sjå elles føresegnene vedr. frisiktsone.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjoner eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Utbygger må sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen. Overvatnhandtering skal utførast i tråd med berekningar og plan utført av Multiconsult i rapport 417525- RIGberg-NOT-001 av 04.09.2015.

3.7 - Leikeplasser:

For planen gjelder statlige retningslinjer for sikkerhet av leikeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk, kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk. Minste avstand mellom bustadbygg og nærmaste leikeplass skal ikkje være meir enn ca 50 meter. Gangavstand mellom bueiningane sine inngangsparti og leikeplass kan være meir enn 50 meter men ikkje meir enn 100 meter.

3.8 - Støy:

For bygningane og uteopphaldsareal gjeld miljøverndepartementets føresegner om utandørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB.

3.9 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle der dette er mulig.

3.10 - Automatisk freda kulturminner:

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

3.11 - Felles uteareal:

Kommunen skal i forbindelse med byggesøknad krevje at felles uteopphaldsareal blir etablert med tilstrekkelig kvalitet og størrelse, avhengig av tal brukseiningar som blir bygd. Ved berekning av krav til størrelse på areal, skal kommunen ta med i reknestykket regulert leikeareal, friareal og privat uteareal, også på balkong eller veranda/terrasse. Tilkost til areala skal være mulig via heis eller gangveg med stigningsgrad i samsvar med gjeldande krav, og areala skal i så stor grad som mulig etablerast med stigningsgrad etter gjeldande krav der det er mulig. Maks stigningsgrad for areal som kan reknast som uteopphaldsareal skal være 1:3. Minste bredde på areal som kan reknast som

uteopphaldsareal skal være 7 meter. Det er høve til å opparbeide mindre inngjerda areal på felles uteareal med einskilde sandkasser tilrettelagt for dei minste barna.

§ 4 - Bygningar og anlegg

4.1 - Bustadar – konsentrerte småhus – BKS

Innanfor områda BKS1, BKS2 og BKS3 kan det førast opp konsentrerte småhus med mellom 2 og 4 (fire) bueiningar. Grad av utnytting skal ikkje overstige maks % BYA = 45 %.

I BKS1 kan det etablerast maks 15 bueiningar.

I BKS2 kan det etablerast maks 16 bueiningar.

I BKS3 kan det etablerast maks 4 bueiningar.

Bygningar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 6,5 m og mønehøgde ikkje over 9,0 m. For arker, takopplett og hus med takform utan møne er tillaten gesimshøgde 9,0 meter.

Evt. garasjar/carportar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 meter og mønehøgde ikkje over 4,5 meter målt frå terrenghøgde ved garasjeport. Carportar kan ha høg ringmur, støttemur eller underetasje der terrengforskjellar krev det. Det skal avsettast minst 2 parkeringsplassar per bueining.

Alle bueiningar skal ha tilgjenge til privat uteareal i tilknytning til bueininga på minst 6 m². Arealet kan overbyggast.

Alle bueiningar skal totalt ha tilgjenge til uteopphaldsareal (felles og/eller privat) innanfor formålet med størrelse på minst 50 m² pr bueining. Dersom det blir etablert felles uteopphaldsareal, skal minste bredde på arealet være 7 meter. Privat uteopphaldsareal må ha ei minste bredde på 5 meter for å kunne medrekast i arealregnskapet. Overbygd uteopphaldsareal skal ikkje medrekast i arealregnskapet.

4.2 - Bustadar – blokk - BBB:

Innanfor området kan det byggast 2 bustadblokker med inntil 4 etasjar kvar, pluss garasje i underetasjen.

I BBB kan det etablerast maks 40 bueiningar.

Mindre bygningsmessige konstruksjonar, som f. eks. heissjakt, kan være høgare enn høgste bustadetasje.

Det skal avsettast minst 2 parkeringsplassar per bueining. Parkeringsplassar som er plassert på felles utandørs parkeringsplass skal etablerast i tråd med anbefaling frå Byggforsk-blad nr 312.130 og BYA-bereknast med tilsvarende arealstørrelse som er 13 m² pr. p-plass. Parkeringsplassar på terreng skal ikkje reserverast for bebuarar, men vere tilgjengelege for både bebuarar og besøkande. Parkeringskjellar kan etablerast med større areal enn bygningane. Overdekning på arealet som er plassert utanfor bygningskroppen, skal utformast tiltalende og skal kunne brukast som gangareal eller uteopphaldsareal. Byggeareal under terreng skal ikkje medrekast i BYA, og kan krysse byggegrense mot Nihusvegen med inntil 2 meter. Forstøttingsmurar og utandørs trapp er tillate å plassere utanfor regulert byggegrense mot f_BLK1.

Bueiningar skal være utforma som tilgjengelege i tråd med gjeldande teknisk forskrift.

Det skal etablerast oppsamlingsplass for hushaldningsavfall på eigna stad innanfor formålet.

Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=50 %.

Alle bueiningar skal ha tilgjenge til privat uteareal i tilknytning til bueininga på minst 6 m².
Arealet kan overbyggast.

Det skal innanfor formålet opparbeidast felles uteopphaldsareal med minst 25 m² pr bueining i tillegg til regulerte felles utearealer som friområder og leikeareal. Minste bredde på felles uteopphaldsareal skal være 7 meter. Privat uteopphaldsareal må ha ei minste bredde på 5 meter for å kunne medreknast i arealregnskapet. Overbygd uteopphaldsareal skal ikkje medreknast i arealregnskapet.

Det skal i så stor grad som mulig tilretteleggast for at barn og unge skal kunne gå til regulert leikeareal utan å måtte ferdast på kjøreareal.

Det er tillate å etablere ein førebels midlertidig avkøyrsløp til Nihusvegen innanfor formålets nordvestlege del i samband med etablering av bustadblokk i vest. Situasjonsplanen skal vise frisktlinjer jf. regulerte frisktlinjer for f_SKV1.

Tilkomst til leikeplass f_BLK1 skal etablerast slik at det blir mogeleg å gå mellom leikeplassens inngang og bustadane innanfor område BBB sitt inngangsparti, utan å ferdast på køyreareal.

4.3 – Energianlegg, felles (f_EA)

f_EA er felles eksisterande energianlegg. Bygningens opning skal vere tilgjengeleg for inspeksjon og vedlikehald. Parkeringsplassar skal etablerast i ei avstand som sikrar tilgjenge til anlegget. Dersom avstand mellom rom med varig opphold og energianlegg i byggesak er mindre enn 10 meter, skal energiselskapet vurdere avstanden og gi uttale i byggesaken. Avstand mellom energianlegg og brennbar bygning skal være minst 5 meter.

4.4 – Leikeplass, felles (f_BLK):

Felles leikeplassar skal være felles for alle bebuarar innanfor planområdet. Leikearealet skal opparbeidast i samsvar med kommunens sine retningslinjer.

Del av arealet skal etablerast med stigningsgrad i samsvar med gjeldande krav. Same stigningsgrad skal etablerast for gangareal til leikearealet der dette er mogeleg med utgangspunkt i området topografi. Området skal nyttast til nær-leikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde.

Terrenget skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gir mogelegheit for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper, med utstyr som bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal innehalde sandkasse på 10 m², benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. I tillegg skal arealet innehalde minst 2 leikeapparat.

Leikeareala skal sikrast med gjerde og skal ikkje ha brattare stigningsgrad enn 1:3 der dette er mogeleg. Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murer, skjeringar og skråningar som opparbeidast, kviler på utbygger/tomteeigar etter plan- og bygningslova.

f_BKL1 og f_BLK5 skal vere naturleikeplass.

Innanfor f_BLK1 skal overskotsmassar frå utbygginga nyttast til å etablere terrengformasjonar og vollar, i tillegg til steinar som skal nyttast som element til naturleik, samt benkar og bord. I tillegg skal det etablerast minst tre leikeelement laget av naturmateriale (for eksempel huske, sklie, klatretårn eller lignende) og sandkasse. Det kan i tillegg etablerast parkmessig eller stadeigen vegetasjon, samt frukttre og klatretre innanfor formålet. Avgrensing av f_BLK1 mot køyreareal skal utførast med gjerde. Tilkomst til leikeplass f_BLK1 skal etablerast slik det er beskrive i 4.2. Minst halve arealet for f_BLK1 skal etablerast samtidig med første bustadblokka.

Følgande skal etablerast på den delen av f_BLK1 som blir etablert først: 2 leikeelement, 1 benk/bord, terrengformasjon/vollar og steinar, 1 sandkasse, gjerde mot køyreareal.

Følgande skal etablerast på den delen av f_BLK1 som blir etablert sist: 1 benk/bord, terrengformasjon/vollar og steinar, 1 leikeelement, gjerde mot køyreareal.

f_BLK5 skal revegeterast med stadeigen vegetasjon. Skjøtsel av vegetasjonen skal utførast slik at areala blir framkomelege og hensiktsmessige for formålet. Tre skal haldast på ei høgde som er hensiktsmessig for funksjonen som klatretre. Det kan plasserast steinar i området som kan ha funksjon som naturleikeelement. Sørleg avgrensing av leikeplassen skal markerast med steinar eller hekkplantar/stadeigen vegetasjon i rekke. Minimums innhaldskrav på leikeplassen er 2 trær som kan nyttast som klatretre i framtida, en stor stein, 2 balansestokker og eit leikeelement laget av naturmateriale (for eksempel huske, sklie, klatretårn eller liknande) i tillegg til sitteplassar og bord laget av naturmateriale.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Kjøreveg, offentlig (o_SKV)

o_SKV2 skal nyttast som avkjørsle for bueiningar innanfor planområdet som er tilknytta vegen. Regulert vegareal kan nyttast som manøvreringsareal.

o_SKV3 skal nyttast som snuhammer for Elvavegen. Kryssing av bekken skal gjennomførast med kulvert.

5.2 - Kjøreveg, felles (f_SKV):

f_SKV1, f_SKV2 og f_SKV3 skal vere felles tilkomstvegar for bebuarar på område BBB.

5.3 - Fortau, offentlig (o_SF):

o_SF skal etablerast i regulert bredde.

5.4 - Gang-/sykkelveg, offentlig (o_SGS):

o_SGS skal etablerast med lys, fast dekke/asfaltert bredde på 3 meter og slik at den kan haldast open vinterstid. Overvatn frå gangvegen skal ledast til bekken i drenggrøft. Det skal etablerast fysisk stengsel innanfor o_SGS ved vestleg ende av gang- og sykkelvegen. Fysisk stengsel skal sikre at vegen ikkje kan nyttast til gjennomkøyring med bil eller liknande. Det er tillate å halde gangvegen open vinterstid ved brøyting. Fysisk stengsel skal være av ein type som kan opnast, slik at det blir mogleg for brøytebilen å passere.

§6 - Grønnstruktur

6.1 - Friområde, felles (f_GF):

Arealet skal vere tilgjengeleg for bebuarar innanfor planområdet. Arealet kan nyttast til rekreasjon og frileik. Det kan plasserast sittebenkar innanfor arealet. I ei kantsone langs elva/bekken på minst 5 meter skal vegetasjon ikkje fjernast.

Friområda skal revegeterast med stadeigen vegetasjon. Skjøtsel av vegetasjonen kan utførast slik at areala blir framkomelege, og slik at høge tre ikkje gir dårlege solforhold for bustadane.

f_GF2: Innanfor arealet skal det etablerast grusa sti til leikearealet f_BLK3. Stien skal, i tillegg til å gi adkomst til f_BLK3, også være tursti som knyter saman nordaustleg del av o_SKV2 og søraustleg del av o_SKV2. Stien skal etablerast med så slakk stigningsgrad som mogeleg, men etableringa må ikkje medføre særlege terrenginngrep.

6.2 - Føresegnområde #1 – areal for naturtrakk til f_BLK5

Arealet skal gi tilkomst til f_BLK5. Tilkomsten skal vere naturtrakk. Dersom terrenget er vått, skal stien grusleggast som smal sti i hensiktsmessig bredde. Asfaltdekke er ikkje tillate.

§ 7 - Hensynssoner

7.1 - Frisiktsoner H140:

Innanfor frisiktsonene skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt er ikkje tillate.

Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsoner. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

7.2 - Faresone skredfare H310:

Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona 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.

7.3 - Faresone flaumfare H320:

Faresonen definerer areal som har fare for flaum. Med unntak av regulert gangveg skal ikkje tiltak plasserast innanfor faresona.

§ 8 – Rekkefølgekrav

8.1 - Infrastruktur:

Det kan ikkje gis ferdigattest for nye bustader innanfor planområdet før regulerte tilkomstvegar og avkjørsler er bygd fram til aktuell bustad, etter detaljplaner godkjent av kommunen. Bygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard. Samtidig som kjøreveg o_SKV2 blir bygd ut, skal fortau o_SF4 byggast ut.

For bustadblokk i vestleg del av område BBB kan det ikkje gis ferdigattest for nye bustadar før midlertidig avkjørsel i vestleg del av området eller f_SKV1 er etablert.

Det kan ikkje gis bruksløyve til nye bueiningar innanfor bustadblokk som er plassert i austleg del av område BBB, før midlertidig adkomstveg i nordvestleg del av område BBB er fjerna eller endra til gangareal.

f_SKV1 kan ikkje takast i bruk for bebuarar innanfor området, før midlertidig adkomstveg i nordvestleg del av område BBB er stengt for bilkjøring.

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bueiningar innanfor område BBB før o_SGS er ferdig etablert. jf. 5.4.

8.1.1 - Vann og avløp

Før det gis tillatelse til oppføring av nye boliger eller andre bygninger med innlagt vann, skal Ålesund kommune, ved virksomhet for vann og avløp, vurdere kapasiteten og status for godkjenning av det aktuelle avløpsrenseanlegget i henhold til forurensningsforskriften. Dersom avløpsanleggets kapasitet er begrenset, kan kommunen fastsette et maksimalt antall personekvivalenter (pe) og/eller en maksimal avløpsmengde (l/s) som kan tilknyttes anlegget. Utbygger eller tiltakshaver er ansvarlig for å innhente forhåndsuttalelse og godkjenning fra virksomhet vann og avløp ved hver byggesøknad, i tråd med gjeldende prosedyrer.

8.2 - Felles leikeplassar:

Før det gis ferdigattest til første bueining innanfor planområdet, skal det dokumenterast at felles leikeareal med størrelse på minimum 200 m² er ferdig opparbeida.

Dersom omsøkt utbygging genererar meir enn 8 bueiningar, skal leikearealets etablerte størrelse tilpassast tal på omsøkte bueiningar med 25 m² pr. bueining. Det gis ikkje ferdigattest til første bueining før leikeareal tilsvarande tal på omsøkte bueiningar er opparbeida.

Det skal dokumenterast at leikeplassane som blir opparbeida til einkvar tid har tilfredsstillande avstand til dei omsøkte bueiningane. Det skal være så kort avstand som mogeleg mellom bustadar og opparbeida leikeplass, og maksimalt 100 meter mellom inngangsparti og leikeareal.

Før det blir gitt bruksløyve for vestleg bustadblokk innanfor område BBB, skal halve f_BLK1 være ferdig opparbeida jf. §4.4. Arealet skal være plassert i vestleg del av f_BLK1.

Før det blir gitt bruksløyve for austleg bustadblokk innanfor område BBB, skal halve

f_BLK1 være ferdig opparbeida jf. §4.4. Arealet skal vere plassert i austleg del av f_BLK1

Før det blir gitt bruksløyve for bustadar i område BBB skal f_BLK5 vere etablert i samsvar med §4.4.

Før det blir gitt bruksløyve for bustadar i område BBB, skal gangadkomst til leikeplass f_BLK1 være etablert jf. 4.2

8.3 - Erosjonssikring – tryggingstiltak mot skredfare:

Før det gis bruksløyve til første bueining i sikkerheitsklasse S3 innanfor planområdet skal det er dokumenterast at erosjonssikring for elva er prosjektert og gjennomført i tråd med Flomfarevurdering 10201459-RIVass-NOT-001 datert 04.12.2017 samt jf. Skredfarevurdering 417525-RIGberg-NOT-001 datert 22.11.2018, og tilfredsstillende sikkerheitskrava i TEK17.

8.4 - Revegetering innanfor friområder

Før det gis bruksløyve til første bueining innanfor formålet BBB, skal det dokumenterast at revegetering er gjennomført i samsvar med §6.1.

Ålesund, 20.05.16
07.03.2017
03.04.2017 etter behandling i det faste planutvalet
12.01.2018 etter offentlig høyring
01.08.2018 etter 2. gangs offentlig ettersyn
08.10.2018
21.12.2018 etter 3. gangs offentlig ettersyn

proESS AS

Sindre Øen

Maria H. Skylstad

Endra v/mindre reguleringsendring – siste revisjon 04.11.25

proESS AS

*Endring godkjent ved forenklet behandling, av virksomhetsleder for Plan og bygning
03.02.2026, delegert sak 001/26.*