

# FØRESEGNER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR FJORDKRONA PÅ AURSNESET, SYKKYLVEN KOMMUNE

## **§ 1. Generelt**

Føresegnene gjeld for området som er merka med plangrense på plankart datert 18.12.2020, revidert 20.05.21. Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt av Plan og bygningslova med forskrifter, samt eventuelle vedtekter til Plan og bygningslova vedteke av kommunestyret.

Området skal disponerast til fylgjande føremål.

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

- Bustadar, frittliggande småhus (BFS)
- Bustadar, konsentrerte småhus (BKS)
- Leikeplass, felles (f\_BLK)

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

- Køyreveg, felles (f\_SKV)
- Anna veggrunn – tekniske anlegg

### 3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

- Friområde, felles (o\_GF)
- Bestemmelsesområde (RpBo) Areal som angir mulig plassering av sti innenfor bestemmelsesområdet RpBo#1)

### 4. Omsynssoner (pbl § 12-6)

- Gul støysone – H220
- Ras- og skredfare – H310
- Bevaring kulturmiljø - H570

## **§ 2 Fellesføresegner**

### 2.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrensar. Utandørs trapp og takutstikk kan plasserast utanfor regulert byggegrense. Støttemur kan plasserast utanfor byggegrense og i nabogrense der terrengtilhøva krev dette. Taktterrasse over toppetasje er ikkje tillate.

### 2.2 - Parkering

Kvar bueining skal ha oppstillingsplass for 2 bilar på eigen grunn. Frittliggande garasje kan førast opp i 1 etasje med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup>. Bygningen skal vere tilpassa bustadhuset når det gjeld materialval, form og farge. Parkeringsplassar kan plasserast utanfor regulert byggegrense. Frittliggande garasje/bod kan plasserast utanfor regulert byggegrense mot veg med avstand inntil 3 meter frå formålsgrænse dersom innkøyring er parallell med veg. Tilsvarende kan garasjar plasserast utanfor regulert byggegrense

inntil 1 meter frå formålsgrenser som ikkje er grense mot vegareal. Bygningar som er berekna for å gi periodevis opphald, som til dømes hagestue eller liknande, skal plasserast 4 meter frå tomtegrense.

### 2.3 - Bygningar si form, plassering, materialbruk og farge:

Ved søknad om tiltak skal en sjå til at bygningar innanfor same område får ei samsvarande og harmonisk utforming med omsyn til materiale og farge. Skjemmande farger er ikkje tillate. Tillaten grad av utnytting vert oppgjeven som bygd areal i % av tomtearealet, %.BYA.

Bygningar skal høgdeplasserast slik at 1. etasje er plassert maksimalt + 50 cm høgare enn veghøgde ved tilkoplingspunkt for avkøyring.

### 2.4 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretingar der dette er nødvendig. Frittstående bygningar skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge.

### 2.5 - Automatisk freda kulturminne:

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

### 2.6 - Arealstørrelse på felles og privat uteopphaldsareal:

Felles og/eller privat uteareal på balkong/veranda/takterrasse, inkludert uteareal med takoverbygg, skal leggst til grunn ved berekning av uteareal. Maks stigningsgrad for areal som kan reknast som uteopphaldsareal skal være 1:3.

2.7 - Fundamenteringstekniske spørsmål og lokalstabilitet av skråningar skal vurderast og ansvarsbeleggast i samband med detaljprosjektering.

### 2.8 - Tilkomstveg:

Avkøyringspiler viser kva veg eigedomen skal ha tilkomst frå. Nøyaktig plassering av avkøyring skal avgjerast i byggesøknad.

### 2.9 - Sikring av uteopphaldsareal:

Sidan byggeområdet grenser til bratt terreng, skal det ved opparbeiding sikrast at uteareal som kan føre med seg fare for skade ved fall, blir sikra med gjerde i forbindelse med opparbeiding av bustadareal. Tellande for slik vurdering skal være både hellingsgrad og lengde/strekning for mogeleg fall.

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

Føresegnene legg til rette for at alle nye bygg skal ha mogelegheit for lik etasjehøgde. For å skilje kva bygg som kan ha ein etasje over veghøgde og kva bygg som kan ha to etasjar over veghøgde har ein angitt lik tillate gesimshøgde for alle bygg, men stiller forskjellige krav til kvar gesimshøgde skal målast frå. Ved eventuelle nivåforskjeller på planet som skal leggst til grunn ved berekning av høgde, skal lågaste plan for etasjen leggst til grunn.

### 3.1 - Bustadar, frittliggende småhus (BFS1-BFS2)

Innanfor områda kan det førast opp einebustadar med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Takform skal vere flatt tak eller pulttak. Prosent bygd areal kan vere maks 35%. Tillate gesimshøgde for flate tak er 7.1 meter. Tillate gesimshøgde for pulttak er 8.1 meter. Maksimal høgde for lågaste gesims er 7.1 meter.

#### Tomt 1 og 2:

Bustadhus kan førast opp med inntil 2 etasjar over terreng. Bygninga si høgde skal målast frå overkant golv i 1. etasje ved berekning av tillaten gesimshøgde.

#### Tomt 3:

Bustadhus kan førast opp med inntil 2 etasjar. Ein av etasjane skal vere underetasje. Bygninga si høgde skal målast frå overkant golv i underetasje ved berekning av tillaten gesimshøgde.

Tomt 4: Bustadhus kan førast opp med inntil 2 bustadetasjar over terreng. Underetasje kan etablerast i tillegg dersom bygget blir plassert slik at terrenget ligg til rette for dette. Bygninga si høgde skal målast frå overkant golv i 1. etasje ved berekning av tillaten gesimshøgde.

Tomt 5: Bustadhus kan førast opp med inntil 2 bustadetasjar over terreng og 1 bustadetasje i underetasje. Bygninga si høgde skal målast frå overkant golv i 1. etasje ved berekning av tillaten gesimshøgde.

### 3.2 - Bustadar, frittliggende småhus (BFS3)

Tomt 7: Innanfor området kan det førast opp frittliggende småhus, dvs einebustad eller tomannsbustad med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Takform skal vere flatt tak eller pulttak. Prosent bygd areal kan vere maks 35%. Tillate gesimshøgde for flate tak er 7.1 meter. Tillate gesimshøgde for pulttak er 8.1 meter. Maksimal høgde for lågaste gesims er 7.1 meter.

Bustadhus kan førast opp med inntil 2 etasjar over terreng og 1 etasje i underetasje. Takterrasse er tillate. Bygninga si høgde skal målast frå overkant golv i 1. etasje ved berekning av tillaten gesimshøgde.

### 3.3 - Bustadar, frittliggende småhus (BFS4)

Innanfor området kan det førast opp frittliggende småhus i inntil 3 bustadetasjar inkludert underetasje, første etasje og loftsetasje, samt tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Prosent bygd areal kan vere maks 35%. Tillaten takform er valmtak. Tillaten mønehøgde er 9.0 meter målt frå gjennomsnittleg terreng. Eksisterande avkøyring til Fjordvegen i nordaustleg del av området, merka i plankartet med juridisk punkt «Stenging av avkøyring», skal fysisk stengast når ny avkøyring frå f\_SKV1 er etablert. Eksisterande avkøyring merka med juridisk punkt «Avkøyring-både inn og utkøyring» skal vidareførast.

### 3.4 - Bustadar, frittliggende småhus (BFS5)

Føresegner for «Reguleringsplan Aursnes vest» skal gjelde.

### 3.5 - Bustadar, konsentrerte småhus (BKS1)

Innanfor BKS1- tomt 6, kan det først opp konsentrerte småhus for inntil 4 bueiningar med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Takform skal vere flatt tak eller pulttak. Prosent bygd areal kan vere maks 40%. Tillate gesimshøgde for flate tak er 7.1 meter. Tillate gesimshøgde for pulttak er 8.1 meter. Maksimal høgde for lågaste gesims er 7.1 meter.

Bustadhus kan først opp med inntil 2 bustadetasjar over terreng og parkeringsplassar i underetasje. Bygninga si høgde skal målast frå overkant golv i 1. etasje ved berekning av tillaten gesimshøgde.

### 3.6 - Felles leikeplass (f. BLK1).

Opparbeiding av leikeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr fra Barne- og familiedepartementet. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

Det skal etablerast tilkomst til leikearealet med maksimal stigningsgrad 1:15. Del av leikeplassen skal opparbeidast som nærleikeplass med minimum sandkasse, benk, noko fast dekke jamfør krav til universell utforming og minimum 2 leikeapparat. Det skal etablerast grasdekke på området. Der det er hensiktsmessig, skal eksisterande vegetasjon vidareførast. Regulert areal skal sikrast med gjerde mot veg og skråningar. Det skal etablerast gangsti med universell utforming og 1.8 m breidde fram til eit eigna utsiktspunkt som skal plasserast innanfor formålet. Gangstien skal vidareførast innanfor området i retning mot ferjekaia, då med inntil 1.6 m breidde og tilpassast eksisterande terreng.

Det er elles tillate å sette ut eigna utstyr innanfor området i regi av grendalaget. Søknad om tiltak skal innehalde utomhusplan som viser planlagt opparbeiding og plassering av utstyr/leikeapparat.

Arealet er felles for alle bueiningar innanfor planområdet. I tillegg skal arealet være felles for alle som ønsker å ta del i bruk og vedlikehald av leikeplassen.

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

### 4.1 - Køyreveg, felles (f. SKV)

f\_SKV1 skal opparbeidast i 4 meter køyrebanebreidde pluss 0,5 meter vegskulder på kvar side + eventuell breiddeutviding i kurver. Vegen er felles for alle som har sin tilkomst frå vegen. I tillegg kan vegen nyttast av allmenta som skal bruke leikeplassen f\_BLK og planlagt turveg mellom f\_SKV1 og ferjekaia. Terrengarronding kan skje på tilgrensande tomteareal.

## **§ 5 Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)**

### 5.1 - Friområde, offentleg

Arealet kan nyttast av allmenta. Sjå også §6.2, Bevaring kulturmiljø H570.

### 5.2 - Bestemmelsesområde (RpBo)

Innanfor formålet kan det etablerast tursti. Turstien skal strekke seg mellom ferjekaia og f\_BLK1. Den skal tilpassast terrenget og etablerast som grusa sti med breidde på 1.6 m. Det er tillate å etablere belysning langs gangstien.

Stien kan nyttast av allmenta. Innanfor formålet kan det etablerast tursti frå vegen Nøreodden og fram til og med turstien som skal etablerast mellom ferjekaia og f\_BLK1.

## **§ 6 Omsynssoner (pbl § 12-6)**

### **6.1 - Frisikt H140**

Innanfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars 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.

### **6.2 - Ras og skredfare H310**

Innafor faresone H310 er det definert areal som ikkje vurdert konkret i forhold til skredfare. Aktsomhetssone for skredfare er derfor lagt inn som faresone i plankartet. Her er det prinsipielt forbod mot tiltak i skredsikkerheitsklasse S1, S2 og S3 med mindre det er gjennomført tryggingstiltak som reduserer skredfaren til eit akseptabelt nivå, jf. TEK17 § 7-3.

### **6.3 - Bevaring kulturmiljø H570**

Gjeld omsynssone (vernesone) rundt gravrøysa, ID 60620. Innanfor området skal den naturlege vegetasjonen takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme verneområde eller framkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

## **§ 7 - Rekkefølgeføresegner**

### **7.1 - Infrastruktur:**

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før tilkomstveg fram til aktuell bustad er opparbeida.

### **7.2 - Felles leikeareal**

Før det gis bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet, skal det dokumenterast at del av f\_BLK1 som skal nyttast som nærleikeplass er ferdig opparbeida og inngjerding er utført jf. § 3.6.

### **7.3 - Opparbeiding av tursti**

Før det gis bruksløyve for nye bustader innanfor planområdet skal tursti mellom f\_SKV1 og ferjekaia innanfor RpBo#1 og f\_BLK1 vere ferdig opparbeida.

### **7.4 - Stenging av eksisterande avkøyring**

Før det gis bruksløyve for ny avkøyring til BFS4 frå f\_SKV1, skal eksisterande avkøyring som er merka i plankartet med juridisk punkt «Stenging av avkøyring» stengast med fysisk sperre.

Ålesund, 18.12.2020, rev. 20.05.21, rev. 23.08.21  
proESS AS