

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR AUREOSEN BRYGGE 2, SYKKYLVEN KOMMUNE GBNR 14/433 - ArealplanID 15282019001

§ 1. Generelt

Føresegnene gjeld for området som er merka med plangrense på plankart datert 26.08.22. 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, konsentrerte småhus (BKS)
- Renovasjonsanlegg, felles (f_BRE)
- Leikeplass, felles (f_BLK)
- Bestemmelsesområde (RpBo) (Angir areal for etablering av akebakke)

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

- Køyreveg, offentleg (o_SKV)
- Køyreveg, felles (f_SKV)
- Fortau, offentleg (o_SF)
- Anna veggrunn – tekniske anlegg
- Anna veggrunn – grøntareal

3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

- Turveg, felles (f_GT)

4. Omsynssoner (pbl § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Rød støysoner – H210
- Gul støysoner – H220

§ 2 Fellesføresegner

2.1 - Bygningar si form, plassering, materialbruk og farge:

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. 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. Tillaten grad av utnytting vert oppgjeven som bygd areal i % av tomtearealet, %.BYA. Bygningars høgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde.

2.2 – Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering for bustadar:

1 p-plass pr bustad opp til 80 m²

1,5 p-plass pr bustad mellom 80 og 120 m²

2 p-plassar pr bustad over 120 m²

I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining.

Krav til parkering for utleigehytter er 1 p-plass pr. eining.

2.3 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Bygningar som nemnd over kan plasserast utanfor regulert byggegrense mot kommunal veg. Minste avstand til kommunal veg for slike bygningar skal være 3.0 m.

2.4 - 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.

2.5 - Arealstørrelse på felles og privat uteopphaldsareal:

Privat uteareal skal ha en minste størrelse på 10 m². Maks stigningsgrad for areal som kan reknast som felles uteopphaldsareal skal være 1:3. Uregulert felles uteareal innanfor byggjeareal som har tilfredsstillande kvalitet kan inngå i arealrekneskapen for berekning av tilgjengeleg leikeplass og andre friområde jf. kommuneplanens føresegner § 2.1.7.

2.6 – Tal bueiningar:

Maksimalt tal bueiningar innanfor planområdet er 19 stk.

2.7 – Overvatn:

Overvatn kan leiast til sjøen eller anna løysing etter avtale med kommunen. Grunnarbeid på tomta skal utførast på en slik måte at jord og stadeigne masser ikkje førast med overvatn til sjøen.

2.8 – Geoteknikk:

Fagområdet geoteknikk skal ansvarsbeleggast i alle søknadspliktige byggesaker innanfor planområdet.

2.9 – Støyskjerming:

Det skal etablerast støyskjerming langs fylkesvegen. Ved prosjektering og etablering skal gjeldande tekniske krav til trafiksikkert sideterreng, jf. Statens Vegvesens håndbok N101, leggst til grunn. Støyskjerming skal etablerast i samsvar med støyyvurdering frå Multiconsult datert 01.03.22.

Ved endring av plassering for bebyggelsen samanlikna med plasseringar som låg til grunn i støyyvurderinga, skal støyyvurderinga oppdaterast i samband med byggesak, og skal då dokumentere at byggesøkt tiltak har tilfredsstillande støynivå ved omsøkte plasseringar.

2.10 – Vurdering av skiltplan langs Ullavikvegen

I samband med prosjektering for byggesøknad skal utbyggar foreta vurdering av skiltplan langs Ullavikvegen og varsle kommunen dersom det er behov for meir skilting for å betre trafiksikkerheita for mjuke trafikantar.

2.11 – Snølagring:

Snølagring skal handterast innanfor planområdet.

2.12 – VA-plan:

VA-tekniske anlegg skal etablerast i samsvar med VA-norm for Sunnmøre.

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

3.1 - Bustadar, konsentrerte småhus (BKS)

BKS1: Innanfor område BKS1 kan det førast opp 2 konsentrerte småhus for inntil 5 bueiningar i kvart bygg, med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Bustadhus kan førast opp med inntil 2 bustadetasjar over planert terrenghøgde og 1 bustadetasje i underetasjen. Prosent bygd areal kan vere maks 40 %. Tillate gesimshøgde er 8.0 meter. Takform skal vere flatt tak. Overkant golv for bygningane skal ikkje etablerast lågare enn kote 3.5. Privat uteareal på terrenghøgde skal avgrensast med gjerde eller beplantning for å lage et tydeleg skilje mellom privat og felles uteareal.

Felles uteopphaldsareal skal som minimum opparbeidast med plen og busker, i tillegg til møblering som er kravd innanfor RpBo#1 . Ubygd areal innanfor formålet skal opparbeidast som felles uteopphaldsareal. Det skal etablerast gjerde eller hekk vest for akebakken i grense mot vegareal dersom dette er nødvendig for å ivareta sikkerheita for dei som bruker akebakken.

BKS2 og BKS3: Innanfor formåla kan det først opp frittliggande eller konsentrerte småhus med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Prosent bygd areal kan vere maks 40%.

BKS2: Nye bygningar kan ikkje etablerast med anna høgde og form enn eksisterande bygningar, unntatt den ekstra høgde som kjem av krav til nye bygningar som er angitt i gjeldande TEK. Ved søknad om nybygg skal det dokumenterast at leikeplassen får gode soltilhøve. 50 % av regulert leikeareal skal ha sol ved vårjamndøgn klokka 15.

BKS3: Bustadhus kan først opp med inntil 2 bustadetasjar over terreng. 1 underetasje kan tillatast i tillegg der terrenget legg til rette for dette. Tillaten gesimshøgde er 8.0 meter. Overkant golv for nye bygningar skal ikkje etablerast lågare enn kote 3.5. Takform skal vere flatt tak for nybygg.

Dagens bruk av utleiehytter i næringsverksemd kan vidareførast fram til området skal nyttast til bustadar.

3.2 – f BRE

Det skal etablerast areal for oppbevaring av avfallsdunkar og plastsekkar innanfor formålet i samsvar med renovasjonsteknisk plan datert 07.04.22_B. Det er tillate å etablere vegg og tak for arealet som skal ha fast oppbevaring av dunkar. Dunkane skal sikrast slik at vind ikkje kan flytte dei i særleg grad. Oppstillingsplassens golv skal etablerast om lag i same høgde som Ullavikvegen jf. illustrasjon i renovasjonsteknisk plan. Det skal etablerast tilkomst til arealet utan terskel frå Ullavikvegen, over regulert fortau. Tilkost til arealet og oppstillingsplass for dunkar på hentedagen skal ryddast for snø. Arealet skal vere opplyst frå gatelys eller eigen lyskilde.

Ved behov for etablering av utandørs oppsamlingsplass for sekker i samband med plastinnsamling, skal denne forankrast i grunnen og etablerast med spiler i vegg og tak som sikrar at plastsekkar ikkje kan bli ført bort av vind. Det skal etablerast ei luke for betjening for bebuarane på området, og ei luke som er funksjonell i samband med tømning. Tømmeluke skal kunne låsast i open stilling. På hentedagen skal plastsekkar festast til dunkar med krokar.

Arealet er felles for alle bueiningar innanfor planområdet. Eventuell bygning som blir etablert på renovasjonsarealet skal etablerast i samsvar med gjeldande branntekniske krav. Ved etablering av anna løysing enn beskrive i renovasjonsteknisk plan, skal Årim kontaktast i samband med byggesøknad, for å gi aksept for planlagt løysing.

3.3 - Felles leikeplass (f BLK).

Opparbeiding av leikeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved leikeplassutstyr frå 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. Leikeplassen skal opparbeidast som nærleikeplass med minimum sandkasse, benk, noko fast dekke jamfør krav til universell utforming og 2 leikeapparat. Det skal etablerast grasdekke på området. Dersom klatrevegg blir etablert på støyskjerm som er plassert innafor f_GF1, skal denne vere eit tillegg til leikeapparata som er nemnd over.

Det skal etablerast gjerde eller hekk rundt heile leikeplassen. Gjerdet skal inkludere f_GF1 og f_GF2, slik at disse areala kan nyttast som tilleggsareal til leikeplassen. Høgde på inngjerding skal vere minst 1 meter.

Arealet er felles for alle bueiningar innanfor planområdet. Utomhusplan som viser opparbeiding og etablering av leikearealet skal utarbeidast og innsendast i samband med byggesøknad for bustadbygningar.

3.4 Bestemmelsesområde – akebakke

Innanfor bestemmelsesområde RpBo#1 skal arealet tilretteleggast slik at det kan nyttast som akebakke vinterstid. I tillegg skal det etablerast sandkasse og 2 benkar innanfor arealet. Sistnemnde 3 element skal plasserast slik at dei ikkje kjem i konflikt med akebakken. Akebakken skal være felles for alle innafor planområdet og alle i nærområdet.

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

4.1 – Køyreveg, offentleg (o SKV)

o_SKV1 og o_SKV2 er eksisterande køyrevegar.

4.2 Køyreveg, felles (f SKV)

f_SKV1 skal opparbeidast i 4 meter køyrebanebredde pluss 0,5 meter vegskulder på kvar side. Vegen er felles for alle som har sin tilkomst frå vegen.

4.3 Anna veggrunn, grøntareal

innanfor arealet skal det etablerast støyskjerming i form av støyvoll eller støyskjerm i samsvar med støyvurdering datert 01.03.2022.

§ 5 Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

5.1 – Tursti, felles (f GT)

Arealet er felles for alle bueiningar innanfor planområdet og skal etablerast i regulert bredde (1.8 m) med grus eller asfaltdekke.

5.2 – Friområde, felles (f GF)

f_GF1: Det skal etablerast gjerde eller hekk mot fylkesvegen og vere åpent fram til leikearealet, slik at det blir god flyt mellom leikeareal og friområde. Det er tillate å etablere ein kombinert klatrevegg og støyskjerm innanfor arealet i samsvar med plankart.

f_GF2: Arealet skal gi gangtilkomst til f_BLK samt være bufferareal mellom veg og leikeplass i tillegg til å utgjere eit tilleggsareal til leikeplassen. Det skal etablerast gjerde eller hekk mot Ullavikvegen og vere åpent fram til leikearealet. Inngjerding av det smale arealet kan unnlatast.

§ 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 – Raud Støysone H210

Det er ikkje tillate å etablere bygningar med støyfølsam arealbruk innanfor raud støysone.

6.3 – Gul støysone H220

For bygningar gjeld Miljøverndepartementets føresegner om utandørs støynivå på maks. LDEN 55 dB.

Støytiltak skal etablerast som beskrive i støyfagleg vurdering datert 01.03.2022, eller seinare vurdering. Illustrert carport i støyvurderinga inngår som del av støyskjerming. Carporten skal plasserast tilsvarende slik den er plassert i støyvurderinga i forhold til bustadbyggets plassering i samband med byggesøknad: Dette betyr at carporten 1) enten skal plasserast i tomtegrense og ha ei takhøgde minst på kote 9.7, eller 2) skal etablerast med lokal støyskjerm på garasjen slik at støyskjerming blir oppnådd i samsvar med 1). Ved endringar i situasjonsplanen i samband med utbygging som kan påverke støyskjerminga i forhold til støyvurdering av 01.03.22, er det krav om revidert støyvurdering.

Krav til bygningane:

- Alle bueiningar innafor omsynssonen skal vere gjennomgåande og ha ei stille side (Lden under 55 dB).
- Minimum 50% av alle støysensitive rom-, derav minimum eitt soverom i kvar bueining skal ha vindauge mot stille side (Lden under 55 dB).
- Støynivå på eigna uteopphaldsareal skal ikkje vere høgare enn Lden55dB jf. tabell 3 i T-1442-2016.
- Støynivået innandørs skal tilfredsstillast krava i byggteknisk forskrift/NS8175 klasse C.
- Alle bueiningar der rom til støyfølsam bruk berre har vindu til støyutsett side skal ha balansert ventilasjon der luftinntak skal plasserast bort frå mest støyutsett veg.
- Bygningane sine vindu og fasadeelement må sikre akseptabelt støynivå innandørs.

§ 7 - Rekkefølgeføresegner

7.1 - Infrastruktur:

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før tilkomstveg og parkeringsplassar for aktuell bustad er opparbeida.

7.2 - Felles leikeareal

Før det gis bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet, skal det dokumenterast at f_BLK og samt RpBo#1 er ferdig opparbeida jf. § 3.3 og § 3.4.

7.3 - Opparbeiding av tursti

Før det gis bruksløyve for nye bustader innanfor planområdet skal f_GT vere ferdig opparbeida. I tillegg skal det vere opparbeida tilkomst til leikeplassen via f_GF2.

7.4 – Etablering av støyskjerming

Ved søknad om rammeløyve skal det for nye bustader leggast ved støyrapport som syner at ein oppnår tilfredsstillande støytilhøve for alle bueiningar i samsvar med føresegnene. Før det gis bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet, skal det dokumenterast at støyskjerming er ferdig etablert jf. § 6.3.

7.5 – Sikker kryssing av fylkesvegen.

Det kan ikkje gis byggjeløyve for nye bustadar innanfor planområdet før det er gitt byggjeløyve for ny rundkøyring i krysset mellom FV60 og Ullavikvegen og før tidspunkt for opparbeiding er vedtatt. Det kan ikkje gis bruksløyve til nye tiltak innafor planområdet før sikker kryssing av fylkesvegen er ferdig opparbeida.