

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, siste revisjon 17.01.22 og eigengodkjent 14.02.22. 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, 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 regulert byggegrense og i nabogrense der terrengtilhøva krev dette. Takterrasse over toppetasje er tillate for område der dette er spesifisert i føresegnene. Bygningar som er berekna for å gi periodevis opphald, som til dømes hagestue eller liknande, skal plasserast 4 meter frå tomtegrense dersom det ikkje ligg føre samtykke til nærare plassering frå grunneigar av naboatomt.

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 m2. 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 formålsgrense dersom innkøyring er parallell med veg. Tilsvarande kan garasjar plasserast utanfor regulert byggegrense inntil 1 meter frå formålsgrenser som ikkje er grense mot vegareal.

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 innretningar 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 leggest 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 ansvarsbeleggest 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 bygggeområdet 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 moglegheit 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.

Måling av høgde på tomter som er tilrettelagt for 2 etasjer + underetasje:

For tomter der det er tillate med underetasje i tillegg til planet som skal leggst til grunn, skal høgde målast frå hovudinngangsplanet, og lågaste plan skal då telje som underetasje. Dersom bygning i tillegg har underetasje, skal høgde målast frå lågaste plan for etasjen som skal leggst til grunn.

3.1 - Bustadar, frittliggande småhus (BFS1-BFS2)

Innanfor områda kan det først opp ein bustadar 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. Ved etablering av pulttak skal maksimal høgde for lågaste gesims være 7.1 meter.

Tomt 1 og 2:

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

Tomt 4: Bustadhus kan først 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 først 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, frittliggande småhus (BFS3)

Tomt 7: Innanfor området kan det først opp frittliggande småhus, dvs ein bustad eller tomannsbustad 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. Ved etablering av pulttak skal maksimal høgde for lågaste gesims være 7.1 meter.

Bustadhus kan først opp med inntil 2 etasjar over terreng og 1 etasje i underetasje. Takterrasse over toppetasje 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 tilhørende 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, frittliggende småhus (BFS6)

Tomt 3:

Innanfor området kan det førast opp einebustad med tilhørende 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. Ved etablering av pulttak skal maksimal høgde for lågaste gesims være 7.1 meter.

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.

3.6 - Bustadar, konsentrerte småhus (BKS1)

Innanfor BKS1- tomt 6, kan det førast opp konsentrerte småhus for inntil 4 bueiningar med tilhørende anlegg som garasje, bod og liknande. 2-mannsbustad er også tillate. 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. Ved etablering av pulttak skal maksimal høgde for lågaste gesims være 7.1 meter

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

3.7 - 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 3 leikeapparat. Eitt av leikeapparatene skal vere balanseapparat som skal vere tilpassa dei minste barna. 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 egna utstyr innanfor området i regi av grendelaget. 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 køyrebanebredde 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. Terrengarrondering kan skje på tilgrensande tomteareal.

§ 5 Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

5.1 - Friområde, offentlig

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.

Ved eventuell framtidig etablering av belysning, skal denne plasserast og utformast slik at lysforureininga til omgjevnadane blir minst mogleg.

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 er vurdert konkret i forhold til skredfare. Aktsomhetssone for skredfare er derfor lagt inn som faresone i plankartet. Innenfor denne sona er det forbod mot byggjetiltak.



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. § 3.7.

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, rev. 02.12.21, rev. 17.01.22
proESS AS

