



# Detaljreguleringsplan for Elvadalen – BK1 – del av gnr.30 bnr.4

Planidentifikasjon:  
1519-2016008

Kartnr. i kartarkivskap nr. 1

Eigengodkjenningssdato  
dd.mm.åååå

Eigengodkjend av:  
Volda kommunestyre

## Områdeomtale/plangrense:

Plangrensa er vist på plankartet, sist revidert 22.06.2019.

## §1. – GYLDIGHEITSSOMRÅDE

Desse føresegnene gjeld innanfor plangrensa som vist på plankartet. Innanfor grensa skal areala nyttast slik som planen (plankart og føresegner) fastset.

## §2. – PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at denne reguleringsplanen er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

## §3. – REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 12-5 og 12-6 i plan- og bygningslova (PBL av 2008) til følgjande føremål:

### 3.1. BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- 1111 Bustader – frittliggande småhus (BFS)
- 1112 Bustader - konsentrert småhus (BKS)
- 1510 Energianlegg (BE)
- 1550 Renovasjonsanlegg (BRE)
- 1610 Leikeplass (BLK)

### 3.2. SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

- 2011 Køyreveg (SKV)
- 2015 Gang-/sykkelveg (SGS)
- 2016 Gangveg/gangareal (SGG)
- 2018 Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- 2082 Parkeringsplassar (SPP)

### 3.3. OMSYNSSONER (PBL §11.8 A.1 , §12-6)

- 140 Frisiktsone (H140)
- 190 Sikringssone vassleidning (H190)
- 210 Raud støysone (H210)
- 220 Gul støysone (H220)
- 910 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (H910)

## §4. – AREALBRUK

### 4.1. – BYGNINGAR OG ANLEGG

#### 4.1.1 Bustader – frittliggande småhus (BFS):

- a) Innanfor BFS skal føresegner tilknytt bustadformål B1 og B2 i reguleringsplanen «Elvadalen – planID 1997004» av 28.08.1997 framleis gjelde.

#### 4.1.2 Bustader – konsentrert småhus (BKS):

- a) Innanfor BKS skal det oppførast leiligheitsbygg, rekkehus eller kjeda hus i samanhengande bygning, vertikaldelte og/eller horisontaldelte hus, samt kjeda bustadhus/garasjar.
- b) Kvar bueining skal ha minimum 1,5 parkeringsplass for bil derav minst ein som overdekt i carport, garasje eller parkeringskjellar innanfor BKS-området. Ikkje overdekte parkeringsplassar skal anleggast anten innanfor BKS eller SPP.
- c) Til kvar bueining skal det setjast av plass til minst 2 sykklar anten innanfor BKS og/eller SPP.
- d) Minst 50% av parkeringsplassane skal ha ladepunkt for el-bil, og det skal leggjast til rette med naudsynt infrastruktur for at resten av parkeringsplassane kan få ladepunkt i framtida.
- e) Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegransar og formålsgransar.
- f) Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere minst 20% av bruksarealet for bebyggelsen på tomte. Ved utbygging med inntil 20 bueiningar, kan 200m<sup>2</sup> av leikeplass f\_BLK inngå som del av MUA.
- g) Bygningshøgder skal ikkje overskride kotehøgde som er vist på plankartet: c+38,6
- h) Ev. heis-/trappehus samt ventilasjonsbygg på tak kan overstige maksimal gesimshøgde med inntil 1 meter. Storleiken på desse bygningsdelane skal avgrensast til bygget sin funksjon.
- i) Grad av utnytting av tomte er bestemt av «tillate prosent bebygd areal» BYA slik: BKS: maks.%-BYA=50%
- j) Avbøtande tiltak for å stette krav til innandørs støy skal leggjast til grunn i samsvar med Sweco AS sin rapport datert 01.06.2018.
- k) Det skal leggjast særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjemmafargar på bygningar/anlegg, og det skal opparbeidast gode uteareal.
- l) Overvasshandtering og vassforsyning vert å avklare gjennom teknisk plan i samarbeid med kommunen før det vert gjeve løyve til tiltak.
- m) Dersom det under graving vert mistanke om, eller påvist ustabile massar, må det gjerast grundigare kartleggingar av grunntilhøva.
- n) BKS er privat/felles.

#### 4.1.3 Energianlegg (BE):

- a) BE er avsett til energiforsyningsanlegg som transformatoriosk.
- b) BE er offentleg.

#### 4.1.4 Renovasjonsanlegg (BRE):

- a) Innanfor BRE skal det opparbeidast renovasjonsanlegg som nedgravd løysing.
- b) BRE er felles for bustadane innanfor BKS.

#### 4.1.5 Leikeplass (BLK):

- a) Nærleikeplass BLK skal opparbeidast for leik og opphald med minimum to leikeapparat/installasjonar, benk, bord, vegetasjon og både fast og mjukt dekke. Leik for born i alderen 0-6 år skal prioriterast.
- b) Arealet skal sikrast med gjerde mot tilgrensande trafikkareal, vere minst 10m breitt og ikkje brattare enn 1:3.
- c) Utbygginga skal basere seg på prinsippet om universell utforming og tilgjenge for alle.
- d) Minst halvparten av leikeplassen skal vere solbelyst kl.15 ved vårjamndøgn.
- e) Leikeplassen skal ikkje ha høgare støynivå enn L<sub>den</sub> 50dB.
- f) Ved utbygging med inntil 20 bueiningar, kan 200m<sup>2</sup> av f\_BLK inngå som del av MUA.
- g) BLK skal vere felles for bustadar innanfor BKS.

## 4.2. – SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.2.1 Køyreveggar (SKV)

- a) Vegar opparbeidast med fast dekke og breidder som vist i plankartet.
- b) Skjering og fylling tillatast lagt utom formålsgrensa.
- c) SKV1 er felles for bueiningane innanfor BKS, medan SKV2 er offentleg.

### 4.2.2 Gang-/sykkelveg (SGS)

- a) Gang- og sykkelveg opparbeidast med fast dekke og breidder som vist i plankartet.
- b) Skjering og fylling tillatast lagt utom formålsgrensa.
- c) SGS er offentleg.

### 4.2.3 Gangveg/gangareal (SGG)

- a) Gangveg opparbeidast med fast dekke og breidde som vist i plankartet.
- b) Skjering og fylling tillatast lagt utom formålsgrensa.
- c) SGG er felles for bueiningane innanfor BKS.

### 4.2.4 Annan veggrunn - tekniske anlegg (SVT)

- a) Område langs køyre-, gang- og sykkelveg avsett til grøft, snøopplag, skjering, fylling og øvrig teknisk anlegg knytt til vegen.
- b) Eigedomstilhøve som for tilliggande veg.

### 4.2.5 Parkeringsplassar (SPP)

- a) Til kvar bueining skal det opparbeidast minst 1,5 parkeringsplass for bil derav minst ein som overdekt i carport, garasje eller parkeringskjellar innanfor BKS, og 0,5 som open/ikkje overdekt p-plass innanfor BKS eller SPP.
- b) Til kvar bueining skal det setjast av plass til minst 2 sykklar anten innanfor BKS eller SPP. Desse kan vere overbygde i inntil 2,5m høgde over terreng.
- c) Både for bil- og sykkelparkering skal det leggst til rette med naudsynt infrastruktur for framtidige ladepunkt i samsvar med gjeldande kommuneplan.
- d) Arealet skal ha fast dekke.
- e) Skjering- og fyllingsutslag, terrengmurar etc. skal ligge innanfor regulert område.
- f) SPP er felles for bueiningane innanfor BKS.

## §5. – OMSYNSSONER

### 5.1. – OMSYNSSONER

#### 5.1.1 Frisiktsone (H140):

- a) Innanfor frisiktsoner skal det vere fri sikt på minimum 0,5m over nivået til tilstøytande vegar. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillate. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i sona dersom dei ikkje hindrar fri sikt.
- b) Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

#### 5.1.2 Sikringssone vassleidning (H190):

- a) Sone som markerer trasè for eksisterande 100mm vassleidning.
- b) Ev. behov for omlegging/isolering etc. vurderast i prosjekteringsfase.

#### 5.1.3 Raud støysone (H210):

- a) Bygningar og anlegg for varig opphald, eller areal tilrettelagt for uteopphald, leik og aktivitet, tillatast ikkje i raud sone utan støyskjerming

#### 5.1.4 Gul støysone (H220):

- a) Ved etablering av bustadar med tilhøyrande uteopphaldsareal i gul støysone, jf. støyrapport frå Sweco AS (vedlegg nr.9, datert 01.06.2018), skal det ved fremjing av søknad om byggjeløyve, jf.PBL kap.20, ligge føre fagleg utgreiing og dokumentasjon som sikrar krav til innvendig støy i bustad gitt i vegleiar til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).
- b) Halvparten, og minst eitt soverom, skal ligge på stille side.

#### 5.1.5 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (H910):

- a) Gjeld stripeområde regulert til frittliggande småhus (BFS) der føresegner for B1 og B2 i gjeldande områdeplan framleis skal vere gjeldande.

### §6. – FELLESEFØRESEGNER

#### 6.1. REKKEFØLGJEKRAV

- a) Leikeplass BLK, køyreveg SKV1 med snuplass, samt parkeringsplassar for bil og sykkel skal vere opparbeidde før det vert gjeve bruksløyve for bustadar innanfor BKS.
- b) Dersom det skal etablerast fleire enn 20 bueiningar innanfor BKS, må det fo.m. 21. bueining vere etablert ein kvartalsleikeplass innanfor 300m gangavstand.

#### 6.2. PLANKRAV

- a) Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggst fram nødvendig dokumentasjon, herunder teknisk plan, som m.a skal vise løysingar for vassforsyning og avløps-handtering frå planområdet. For heile planområdet skal det utarbeidast plan for overvassdisponering og lokal handtering av overvatn vurderast i samarbeid med kommunen.
- b) Til søknad om rammeløyve skal det følgje med utomhusplan som m.a skal vise:
  1. Bebyggelse og øvrige anlegg si plassering og høgd.
  2. Kotelinjer for framtidig og eksisterande terreng.
  3. Fylling/skjæring, forstøtningsmurar m.m
  4. Parkeringsareal/-løysingar for bil og sykkel.
  5. Utforming og plassering av fellesområde/leikeplass (benkar, belysning m.m)
  6. Korleis krav til universell utforming utomhus vert stetta.
  7. Materialbruk på gangareal (type kantstein, dekke m.m)
  8. Stigningsforhold på gangareal.
- c) Til søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for korleis omsynet til estetikk og god arkitektur er teke i vare der det m.a gjerast greie for material- og fargeval på fasadane.

#### 6.3. TERRENGBEHANDLING

- a) Nødvendige terrengingrep skal utførast mest mogleg skånsamt, og opne terrengsår skal i nødvendig grad såast eller plantast til.
- b) Ev. utgravde massar skal leggjast på stader der dei ikkje verkar skjemmande.
- c) Ved varige opne utgravingar, som vegskjeringar, der høgdeforskjell mellom topp skjering og botn utgraving er større enn 1,5 m, bør det etablerast støttemur.
- d) Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av bustadområdet. Terreng, gjerde og hekkar langs gater skal ikkje vere høgge enn 0.7m over vegnivået. Ved avkøyrsløse gjeld ovannemnde, men høgda skal ikkje vere over 0.5 m.
- e) Dersom det ved utgraving vert avdekt ustabile massar, skal tiltak for å hindre utgliding iverksetjast umiddelbart.

#### 6.4. VEGETASJON

- a) Eksisterande vegetasjon skal bevarast der det er hensiktsmessig.
- b) Byggjearbeid skal utførast med omsyn til terreng og vegetasjon.

## 6.5. AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

- a) Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast umiddelbart. Ansvar ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på plassen. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan under gitte forhold forlengast.

---

Jørgen Amdam  
-ordfører-

---

Rune Sjurgard  
- rådmann-