



Volda kommune

PLANFØRESEGNER

(etter pbl.-08)

Detaljreguleringsplan for Fjellvegen 2 Gbnr 19/182 med fleire, planID 2018002

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

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

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 - Reguleringsføremål

Areala innanfor planens grenser er regulert til følgande formål:

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

- Bustadar – frittliggande småhus
- Bustadar - blokk (BBB)
- Renovasjon, felles (f_BRE)
- Leikeplass, felles (f_BLK)
- Bestemmelsesområde – parkeringsgarasje under f_BLK (RpBo#1)

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

- Køyreveg, offentlig (o_SKV)
- Køyreveg, felles (f_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Gang-/sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Anna veggrunn, tekniske anlegg

3. Grøntstruktur (pbl. §12-5, nr 3)

- Friområde, offentlig (o_GF)

4. Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Frisiktsoner – H140
- Rød støysone – H210
- Gul støysone – H220

§ 3 - Felleseføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Tillatt bygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Del av parkeringskrav som ikke dekkes i garasjekjeller og som blir etablert på bakkenivå, reknast med i utnyttinga. Utnytting skal reknast av BBB1 og BBB2 samla.

Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK §5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

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 leggast vekt på å finne ei så god løysing som mogeleg i forhold til terrengtilpassing og opparbeiding av uteopphaldsareal. Utandørs parkeringsplassar kan plasserast utanfor regulert byggegrense. Bygningar kan ha flatt tak, pulttak eller tak med møne. Utkruga bygningsdelar kan plasserast utanfor regulerte byggegrenser med inntil 1 meter.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikkje bygd del av tomta skal utformast titalande og leggst til rette med universell utforming, der det er mogeleg.

3.4 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar 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.

3.5 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Utbygger må sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og om mogeleg sørge for full fordrøyning eller anna løysing etter godkjenning av kommunen.

3.6 - Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for 2 parkeringsplassar for sykkel pr bueining. Den eine plassen kan plasserast i bod.

3.7 - Leikeplass:

For planen gjelder statlige retningslinjer for sikkerhet av leikeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk og kommunens rettleiar for leike- og aktivitetsområder.

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 mogeleg.

3.10 - Automatisk freda kulturminne:

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 – Utbyggingsavtale

Det skal inngåast utbyggingsavtale med kommunen i samband med opparbeiding av fortau langs Fjellvegen, og i samband med opparbeiding av teknisk infrastruktur.

§ 4 - Bygningar og anlegg

4.1 – Bustadar – frittliggande småhus

Formålet er plassert under siktsoner. For formålet gjelder same føresegner i detaljplan som er gjeldande for hovuddelen av tomta.

4.2 – Bustadar – blokk – BBB

Innanfor området kan det etablerast bygningar med bustadformål samt parkeringskjellar.

4.2.1 Situasjonsplanen skal vise:

- Tilkomstveg, parkeringsløysingar, stigningsforhold på avkjørslar. I tillegg stigningsforhold for gangtilkomst mellom utandørs parkering og hovudinngang.

- Biloppstillingsplassar, felles parkeringsareal og manøvreringsareal, anna disponering av fellesareal som gjerde, murer, plass for snølagring, skråningar og drenering.
- Plassering og høgde på bygningar med snitt innehaldande høgdedokumentasjon i forhold til tilstøytande bygningar og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetal på planlagde bygg.
- Utforming, bruk og behandling av ubyggd areal, herunder terrengplanering.
- Uteopphaldsareal, herunder regulert leikeareal.
- Løysningar for tekniske anlegg (trafo, VVA, etc.).
- Dokumentasjon for nødvendige støyttiltak.
- Dokumentasjon av fargebruk.

Innanfor området BBB2 kan det etablerast felles oppsamlingsareal for renovasjon på uteareal under føresetnad av at dette blir etablert i samsvar med anvisningar frå renovasjonsselskapet.

4.2.2 Parkeringskrav bil:

Bueining nr 1-10: 1,5 p-plass pr bueining

Bueining nr 11-x: 1,25 p-plassar pr bueining

10 % av parkeringsplassane skal vere opparbeidde som HC-parkering.

50 % av felles parkeringsplassar skal vere tilrettelagt med ladepunkt for elbil. Private parkeringsplassar skal opparbeidast med mogleg etablering av ladepunkt.

4.2.3 Grad av utnytting:

Grad av utnytting settast til maksimalt 50 % BYA for begge områder samla jf. § 3.1.

4.2.4 Tal bueiningar:

Innanfor område BBB1 og BBB2 kan det etablerast inntil 32 bueiningar totalt.

4.2.5 Byggjehøgder:

Tillaten byggjehøgde for bygg innanfor BBB1 er kote 85.0.

Tillaten byggjehøgde for bygg innanfor BBB2 er kote 83.5. 4. etasje skal vere tilbaketrekt frå sør og frå nordvest. Det er tillate å etablere takterrasse der 4. etasje er tilbaketrekt i forhold til 3. etasje.

Det er tillate å montere rekkverk på gesims, heishus og nødvendige tekniske installasjonar/del av bygningskonstruksjon på tak/gesims høgare enn gitte makshøgde. Tekniske rom kan etablerast på inntil 10% av takflata med høgde maks 3 m over tillaten byggehøgde.

Parkeringskjellar kan etablerast under bygga samt utanfor bygningens fasade og under regulert leikeareal. Det skal dokumenterast at garasje som er plassert under leikeareal blir etablert med ein konstruksjon som tåler vekt av jordmasse slik at arealet kan tilplantast med vegetasjon.

4.2.6 Privat uteareal:

Private uteplassar kan etablerast som vinterhage/innglasa eller delvis innglasa balkong dersom dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkeleg kvalitet. Bruk av innglasa balkong som privat uteareal føreset at bueininga har tilgang til felles uteopphaldsareal som tilfredsstillar støykrava. Overbygd del av terrasser og taktarrassar kan medreknast som uteopphaldsareal i arealrekneskapen.

4.2.7 Felles uteopphaldsareal:

Minste uteopphaldsareal (MUA), er areal som er eigna til leik, opphald og rekreasjon.

Uteopphaldsarealet omfattar regulert leikeareal og ubebygde delar av tomta, som ikkje er

avsett til køyring og parkering. Stigningsgrad på uteopphaldsareal som kan leggest til grunn i arealrekneskapen skal ikkje vere brattare enn 1:3 og ha ei minimumsbredde på 5 meter.

4.2.8 Nybygg innafor område BBB2:

Dersom det blir omsøkt nybygg innanfor område BBB2 før fartsgrensene på Fjellvegen og Kårstadvegen er senka fra hhv 50/50 til 30/40, skal nybyggets yttervegger ikkje plasserast utanfor eksisterande byggs ytterveggar i retning mot krysset Fjellvegen/Kårstadvegen. Denne føresegna gjeld for bygningsdelar som er plassert innanfor siktzone 45x45 jf pkt 6.3.2 i planbeskrivelsen.

4.3 - Renovasjon, felles (f BRE)

Innanfor området kan det etablerast felles oppsamlingsplass for hushaldningsavfall.

4.4 - Leikeplass, felles (f BLK):

Felles leikeplass f_BLK skal være felles for bebuarar innanfor planområdet.

Leikearealet skal opparbeidast i samsvar med kommunens retningslinjer, «Rettleiar for leike- og aktivitetsområde» (godkjent 14.02.2019). Området skal nyttast til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde.

Nærleikeplassen skal opparbeidast med benk, bord og minst tre leikeapparat eller installasjonar (som til dømes klatrestativ, balansestokkar, vannleik eller leikehytte. Både fast og mjukt dekke skal etablerast.

Leikearealet skal sikrast med gjerde. Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murer, skjeringar og skråningar som opparbeidast, kviler på utbygger/tomteeigar etter plan- og bygningslova.

4.5 - Bestemmelsesområde – parkeringsgarasje under f BLK (RpBo#1)

Det er tillate å etablere felles parkeringsgarasje under regulert felles leikeplass - f_BLK. Bygningen skal etablerast slik at f_BLK kan etablerast i om lag samme høgde som 1. etasje for bygning innafor område BBB1.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Køyreveg, offentleg (o SKV)

o_SKV1 er eksisterande veg «Fjellvegen» og skal nyttast som tilkomstveg for f_SKV1. Vegen skal etter etablering av fortau o_SF1 og o_SF2 ha ei vegbredde på 4,5 meter inkludert vegskulder.

o_SKV2 er eksisterande veg «Teinene»

o_SKV3 er eksisterande veg «Kapteinsvegen».

o_SKV4 er del av regulert veg «Teinene» som ikkje er etablert.

o_SKV5 er eksisterande veg «Kårstadvegen» vist med reguleringsformål til senterlinje.

5.2 – Køyreveg, felles (f SKV1)

f_SKV1 skal nyttast som avkjørsle for bueningar innanfor planområdet som er tilknytta vegen. Regulert vegareal kan nyttast som manøvreringsareal. Vegen inkludert vegskulder skal opparbeidast i regulert bredde.

f_SKV2 vidarefører regulert avkjørsle i gjeldande plan.

f_SKV3 vidarefører regulert avkjørsle i gjeldande plan.

5.3 – Anna veggrunn – tekniske anlegg

Areala er sideareal til regulert vegareal, og skal ved behov gi areal til veggrøft.

5.4 – Fortau, offentlig (o SF)

o_SF1 og o_SF2 skal etablerast i regulert breidde 2 meter inkludert vegskulder. Fortauet skal opparbeidast slik at det er mogeleg å krysse fortauet med for eksempel ambulanse ved inngangsparti for BBB1 og BBB2.

o_SF3, o_SF4 og o_SF5 er eksisterande opparbeida fortau.

5.5 – Gang-/sykkelveg, offentlig

o_SGS1 er eksisterande opparbeida gang- og sykkelveg.

§ 6 - Grønstruktur

6.1 – Friområde, offentlig (o GF):

Vidareført frå gjeldande reguleringsføresegner kan området nyttast til formål som gangsti, turveg, leikeplass, ballplass m.v.

§ 7 - Omsynssoner

7.1 – Frisiktsoner H140:

Innanfor frisiktsonene skal det være 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 – Støysoner, gul og rød (H210 og H220)

Nye tiltak skal planleggast slik at støytilhøva innandørs og utandørs vert tilfredsstillande. Miljødepartementet sin retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal leggast til grunn ved vurderinga.

Ved etablering av nye bueiningar i gul støysone, skal støyvurdering dokumentere at bueiningane har ei stille side samt tilgang til egna uteopphaldsareal med tilfredsstillande støy nivå hvor støygrensene i tabell 3 (i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016) blir tilfredsstilt. Minst halvparten av rom for varig opphald og minst eit soverom skal vende mot stille side. Støykrav for uteopphaldsareal skal vere tilfredsstilt. Felles uteareal / leikeplass skal tilfredsstillende grenseverdiane for støy i tabell 3. Grenseverdiane for innandørs støy nivå i teknisk forskrift NS8175:2012 klasse C skal være oppfylt.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 – Utbyggingsavtale for fortau og teknisk infrastruktur:

Før det kan gis løyve til igangsetting for etablering av nye bygningar innanfor område BBB1 og BBB2, skal det ligge føre utbyggingsavtale vedr. etablering av fortau o_SF1 og o_SF2, samt vedr. etablering av teknisk infrastruktur for byggeområdet.

8.2 – Vann og avløp, overvann:

Før det kan gis løyve til igangsetting for etablering av nye bygningar innenfor område BBB1 og BBB2, skal det ligge føre plan for vann, avløp og overvann.

8.3 - Felles leikeplass f BLK:

Før det kan gis bruksløyve til nye bygningar innanfor området BBB1 og BBB2, skal f_BLK være ferdig opparbeida i tråd med jf. §4.4.

8.4- Regulert renovasjonsareal

Før det kan gis bruksløyve til nye bygningar innanfor området BBB1 og BBB2, skal f_BRE1 være ferdig opparbeida.

8.5 – Støytiltak

Før det kan gis bruksløyve til nye bygningar innanfor området BBB1 og BBB2, skal det dokumenterast at eventuelle støytiltak er etablert i tråd med utført støyberegning datert 19.07.2019. Ved behov for støyskjerming av felles uteopphaldsareal kan støyvurdering datert 28.05.2018 leggest til grunn.

8.6 – Regulert avkjørsel

Før det kan gis bruksløyve til nye bygningar innanfor området BBB1 og BBB2, skal f_SKV1 være ferdig opparbeida. Bygging kan skje ved bruk av regulert avkjørsel med anleggsvegstandard.

8.7 – Nybygg i BBB2

Det kan ikkje gis løyve til tiltak innafor område BBB2 før kommunen har gjennomført fartsreduksjon på Fjellvegen fra 50 km/t til 30 km/t, samt fartsreduksjon på Kårstadvegen fra 50 km/t til 40 km/t.

Unnatak: Dersom nybygg blir omsøkt med plassering som nemnd i §4.2.8, skal kravet som er gitt i 1. avsnitt i denne paragraf ikkje gjelde.

Ålesund, 07.08.2019

Rev. 03.10.2019

Rev. 13.01.2020

Rev. 22.01.2020

proESS AS