

# Reguleringsplan for Urbakkfoten endring Alt 02

---

*Urbakkfoten, Øvre Engeset, Volda kommune*

Reguleringsføresegner  
Områderegulering

PlanID 2025001

## 1. Siktemålet med planen

---

*Siktemålet med planen er å vidareføre hovudgrepa i gjeldande reguleringsplan for Urbakkfoten (PlanID 1519-2014004, vedteken 30.11.2017), samstundes som planen vert justert og utvida for å sikre ei trygg, funksjonell og heilskapleg utvikling av området.*

*Planen leggje til rette for ei heilskapleg disponering av areal til bustadformål med tilhøyrande infrastruktur, leike- og uteopphaldsareal, friområde og tekniske anlegg. Planen skal sikre gode og trygge bumiljø, funksjonelle trafikk- og løysingar, samt ivareta omsynet til naturfare og landskap ved fastsetjing av arealbruk og rekkjefølgjekrav.*

## 2. Reguleringsformål

---

Areal innafor planavgrensinga er regulert til følgjande føremål:

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

- Bustader - frittliggjande småhus (BF)
- Bustader - konsentrert småhus (BK)
- Leikeplass, felles (f\_LEK)
- Leikeplass, offentleg (o\_LEK)

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

- Køyreveg, offentleg (KV)
- Veg (V)
- Fortau, offentleg (FO)
- Gang- og sykkelveg, offentleg (GS)
- Anna veggrunn, tekniske anlegg (AVT)
- Anna veggrunn, grøntareal (AVG)

- Energianlegg (EA)
- Parkeringsplassar (PP)
- Angitt samferdsleanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear kombinert med natur og friluftsmål (SAA)

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

- Turdrag (TD)
- Turveg (TV)
- Friområde, offentlig (FRI)
- Landbruk, Natur og Friluftsliv (LNF)

### 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. § 12-5)

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (NSVS)

### 6. Omsynssoner (pbl. § 12-6)

- Frisikt (H\_140)
- Gul støysone (H\_220)
- Faresone (skred, ras) – H310
- Skog som skal bevarast av omsyn til skredførebygging – H560

## **3. Fellesføresegner**

---

### 3.1 Plassering og utforming

Bygningar skal plasserast innanfor dei byggegrensene som er vist i plankartet. Plankart og føresegner er bindande for plassering og utforming av bygningar, vegsystem, leikeplassar og friområde.

Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningar i same område får ei harmonisk utforming i høve terrenget og eksisterande busetnad. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjemmande fargar på bygg/anlegg. Det skal leggast vekt på å nytte/ta vare på eksisterande vegetasjon samt opparbeide gode uteareal. Søknad om byggjeløyve skal innehalde teikningar/visualisering som viser plassering i terreng og i høve nabobusetnad.

### 3.2 Terrengbehandling og utomhusplan

Naudsynt terrengingrep skal utførast mest mogleg skånsamt og opne sår i terreng skal i nødvendig grad tilsåast/tilplantast. Overskotsmasser skal plasserast slik at dei ikkje verkar skjemmande. Ved skjeringar over 2,5 m bør det etablerast støttemur.

Der tomt eller leikeareal grensar til fjellskjering med fallhøgde over 1 m skal topp fjellskjering sikrast med gjerde i høgde 1,2m. Gjerde skal vere slik forma at det hindrar klatring, jf. elles krav i TEK17.

Der terrenget etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller veg, kan kommunen gje påbod om at planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare, eller at det vert nytta skråningar som gjer høgda på støttemurane lågare. Det tillatast støttemur på inntil 2 meter med minimum 1.0 m avstand frå eigedomsgrensa og 2 m frå veg.

Høgde og utforming av gjerde og støyskjerm mot veg skal godkjennast av kommunen. Det skal som hovudregel nyttast natursteinsmurar mot offentleg veg/fortau. Murar må avbøyast frå veg i samsvar med fastsette siktgrenser og i høgde tilpassast vilkår om fri sikt.

Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.

### 3.3 Overvasshandtering

Overvatn skal i størst mogeleg grad handterast lokalt og på ein miljømessig forsvarleg måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn: fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flaumvegar. Overflata skal berre forseglast der det er strengt naudsynt.

### 3.4 Automatisk freda kulturminne:

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

## **4. Føresegner for arealformål**

---

### **4.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

Einebustader BF1-BF12

- a) Innanfor områda skal det kunne førast opp einebustader, med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Einebustadene kan etablerast med utleigedel/sekundærhusvære.
- b) Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei byggjegransene som er vist på plankartet. Bygningar vert tillate oppført med mønehøgd inntil 9 m og gesimshøgd inntil 6 m. Høgder bregnes ut frå gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygget.
- c) Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "prosent bebygd areal" (%BYA) slik:  
maks BYA= 30%
- d) Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. bueining - minst ein av desse skal vere i garasje, carport eller parkeringskjellar.
- e) Garasjar skal ikkje byggjast større enn 50 m<sup>2</sup> BYA og då berre i ei høgde. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgd enn 2,9 m og mønehøgd ikkje over 4,0 over gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygget.

Det er ikkje tillate med ark på garasje. Der terrenget gjer det naudsynt, kan garasje førast opp med sokkel etasje, som kan nyttast til bod. Garasje oppført vinkelrett på veg skal plasserast min. 6 m frå regulert vegkant. Garasje med innkøyring parallelt med veg skal ha avstand 1.5 m frå regulert trafikkareal.

- f) Det skal leggast vekt på å opparbeide gode uteareal. Ved søknad om byggeløyve skal det ligge føre situasjonsplan, teikningar og eventuell anna visualisering som viser bustadbygg og garasje si plassering i terrenget og i høve til kringliggande bygningar, avkøyrslørdning og internt vegsystem.
- g) Avkøyrslørdning frå offentlege og felles vegar skal ha underliggande dreneleidning på minst 200 mm, maks 5 meter bredde og maksimal helning på 12 %.

#### Konsentrerte småhus BK1, BK2, BK3 og BK4

- a) Innanfor område kan det førast opp konsentrert småhusbebyggelse med tilhøyrande anlegg som garasje, carport, bod og liknande.
- b) Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "prosent bebygd areal" (%BYA) slik:  
Max BYA= 40%
- c) Bygning ar tillatast oppført med maksimal mønehøgd på 9 meter og maksimal gesimshøgd på 7,0 meter. For bygning med pulttak er maksimal gesims- og mønehøgd sett til inntil 8 m og for bustadar med flatt tak med parkeringskjellar er maksimal gesimshøgd sett til inntil 8 m.
- d) I områda skal det settast av 2 parkeringsplassar pr. bueining. Ein av desse skal vere i garasje eller carport. Garasjar skal som hovudregel organiserast som felles garasjeanlegg. Unntaksvis kan frittstående garasje (til ei bueining) byggast med grunnflate inntil 36 m<sup>2</sup>. Parkering kan også dekkjast ved felles parkeringsplass/-kjellar. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgd enn 2,9 m og mønehøgd ikkje over 4.5 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje. Der terrenget gjer det naudsynt, kan garasje førast opp med sokkel etasje, som kan nyttast til bod. Garasje oppført vinkelrett på veg skal plasserast min. 6 m frå regulert vegkant. Garasje med innkøyring parallelt med veg skal ha avstand 1.5m frå regulert trafikkareal.
- e) Innanfor kvart BK1 og BK2 skal det settast av minimum 200 m<sup>2</sup> til nærleikeplass med minimum to leikestativ og benk.
- f) Innanfor BK1 og BK2 skal det setjast av areal til ei felles avfallsløysing som betener alle bueiningane i BK1 og BK2. Plasseringa skal visast i situasjonsplan ved søknad om tiltak.
- g) Det skal sikrast samanhengande tilkomst for gåande gjennom bustadområde BK1 til friområde FRI4. Tilkomsten skal vere open for allmenn ferdsel og utforma på ein trygg og føremålstenleg måte.
- h) For områda BK1 og BK2 skal det utarbeidast og godkjennast detaljregulering etter plan- og bygningslova § 12-3 før det kan gis løyve til tiltak etter pbl § 20-1.

#### Leikeplass

- a) Leikeplassane LEK1, LEK2 og LEK4 skal opparbeidast slik at dei er eigna for leik og opphald med minimum fem leikeapparat/installasjonar, benkar, bord, vegetasjon og klatretre. Både

fast og mjukt dekke. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggest til grunn slik at leikeplassane heilt eller delvis kan nyttast av alle.

- b) Utafor den opparbeidde delen av leikeplassane skal eksisterande vegetasjon så langt som mogleg bevarast. Leikeplassane kan gjerdast inne.
- c) Det skal utarbeidast situasjonsplan for opparbeiding av leikeplassane som skal godkjennast av kommunen.
- d) Nødvendig opparbeiding/arrondering og tilkomst til areala skal gjennomførast samtidig med utbygging av feltet. Ved opparbeidinga skal det leggest særleg vekt på god tilkomst frå offentleg veg.
- e) Leik for barn i alderen 1-7 år skal prioriterast.

#### **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

I trafikkområde skal det som vist i situasjonsplanen byggast køyreveg, fortau, gang-/sykkelveg.

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til annan vegg grunn samt vegskjeringar og fyllingar. Vist skråningsutslag på plankart kan endrast som følgje av detaljprosjektering.

##### **Veg, Offentlig (o-KV)**

O\_KV1 skal utformast som samleveg i tråd med statens vegvesen sine vegnormalar og med fartsgrenseskilting 40 km/t. Fortau langs vegen skal vere oppheva og plasserast som vist i plankartet. Langs køyrevegen KV1 kan det etablerast kantstopp for buss, utforming skal vere i tråd med gjeldande vegnormalar og plasserast som vist i plankartet.

O\_KV 2, 4 og 5 og skal ha fartsgrenseskilting med 30 km/t.

Frå KV2 kan det etablerast ein avkjørsel i forbindelse med kvar tomt.

F\_KV5 er felles veg for tilgrensande bustadområde.

Ved utbygging av bustadtomter skal vegane i planen ikkje belastast ut over gjeldande bruksklasse. Køyretøy og maskinar med stålbelte kan ikkje nyttast på vegen utan at det vert lagt ut eigna beskyttelses matter.

Langs o\_KV1 skal det etablerast støyskjerm i tråd med plassering og utforming vist på plankartet. Støyskjermen skal dimensjonerast slik at gjeldande grenseverdiar for utandørs støynivå i rettleiar T-1442 vert oppfylt for nærliggande støyfølsame bygg. For bustaden på gbnr. 18/36 skal det gjennomførast nødvendige fasadetiltak for å sikre at støynivået innandørs i 2. etasje, i fasade mot nord, tilfredsstillar gjeldande krav i T-1442 og tilhøyrande tekniske forskrifter

##### **Fortau, offentlig (o\_FO)**

Innanfor areal satt av til fortau skal det anleggast fortau som vist i plankartet.

### Gang- og sykkelveg (O\_GS)

o\_GS er offentlig gang- og sykkelveg mellom Engesetgeila og Øvrevegen. På vegen er det ikkje tillate med gjennomkøyring for allmenn biltrafikk. Det skal etablerast bom som vist i plankartet. Bommen skal hindre motorisert ferdsel, men tillate passasje for gåande og syklande, samt for utrykking, drift og vedlikehald.

### Parkeringsplasser (O\_PP)

O\_PP er planlagt som offentlig parkering og kan nyttast som utvida gjesteparkering og i forbindelse med bruk av friluftsområda i og nord for planområdet.

### Angitt samferdsleanlegg og /eller teknisk infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudformål (O\_SAA)

Området er avsett areal til avskjeringskanal for bortleiing av overvatn frå ovanforliggende område til utlaup i Gjølelva. Det skal her opparbeidast avskjerande overvasskanal. Det er ikkje tillate med tiltak, inngrep eller bruk av arealet som kan skade, redusere kapasiteten til eller hindre funksjonen til overvasskanalen

Arealet skal også vere del av tilgrensande friluftsområde og gje høve til ferdsel og tilgang til ovanforliggende skog-, natur og friluftsområde og etablert turveg/skogsveg. Skjeringar og fyllingar skal tilståast og revegeterast med stadeigen vegetasjon. Overvasskanalen skal opparbeidast før eller samtidig med utbygging av bustadfeltet.

## 4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### Turdrag (TD)

Området er sett av til grønstruktur – turdrag. Området skal sikre samanhengande grønne korridorar og forbindelsar gjennom området.

### Turveg (TV)

Området er sett av til turveg som skal sikre forbindelsar gjennom området.

TV1 - 2 er del av eksisterande turstinett i grøntkorridoren langs Gjølelva. Stiane skal haldast ved like og utbetrast i utbyggingsperioden for bustadfeltet og ved eventuell førebygging av elva.

### Friområde (FRI)

Området er planlagt som offentlig friområde.

Innanfor området er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for bruken som friluftsområdet. Innanfor områda er det ikkje høve til anna tiltak enn enkelt vedlikehald på eksisterande stinett gjennom området. Nødvendig skjøtsel av skog og ev. førebygging av elva som del av sikringstiltak mot flaum/skred vil vere tillate.

Stiar må leggest skånsamt i terrenget for i størst mogleg grad å unngå uheldige terrenginngrep. Ved opparbeidinga skal ein sjå til at tilknytning mellom tursti og vegar vert tilordna på ein bruksmessig og estetisk god måte. Skjering og fyllingar må tilsåast og beplantast med stadeigen vegetasjon, og naturleg vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

Ved tiltak for flaumsikring i og ved Gjølelva skal det utarbeidast situasjonsplan som viser korleis dette påverkar friområda og korleis desse skal ivaretakast etter utbygginga med gjennomgåande tursti.

Landbruk, Natur og Friluftsliv (LNF)

Området avsett til LNF skal nyttast til natur- og friluftsmål og skal takast vare på som eit samanhengande natur- og friluftsområde.

## 5. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

**Frisikt**

Frisiktsonene merka «H140» i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innfor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 meter over tilgrensande vegars nivå.

**Støysoner**

innanfor områda merka H220 er det ikkje høve til å føre opp bustad eller etablere hovuduteplass utan at det er etablert nødvendig støyskjerming . Jf rundskriv T-1442.

**Faresoner**

Faresone ras/skred og flaum (H310):

Planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for skred, der sørpeskred er den dimensjonerande skredtypen. Innanfor sona er det ikkje tillate tiltak som krev tryggleiksklasse S2 eller høgare. Området kan berre nyttast til formål utan krav om høgare skredtryggleik.

**Skog som skal bevarast av omsyn til skredførebygging**

Skog innanfor områda merka H560 skal oppretthaldast med eksisterande skog og vegetasjon for å fungere som naturleg sikring mot skred og andre naturfarar. Hogst, tynning, rydding eller annan fjerning av vegetasjon er ikkje tillate utan skriftleg godkjenning frå kommunen, etter uttale frå NVE eller annan fagmyndigheit med kompetanse på skredfare.

## 6. Rekkjefølgjeføresegner

---

**Infrastruktur**

Ny avskjeringskanal i område SAA skal vere etablert før det kan givast løyve til igangsetting av bygging av bustader i planområde.

Før KV1 kan takast i bruk skal veginfrastruktur for gåande og syklende langs vegen være opparbeida.

Før KV1 kan opnast for gjennomkøyring og kollektivtrafikk, skal Kleppevegen utbetrast til samlevegstandard med fortau og fartsgrense 40 km/t fram til krysset ved Engesetvegen. I tillegg skal nødvendig fartsgrenseskilting og fartsreducerande tiltak i o\_KV1 vere på plass før vegen kan takast i bruk.

Før bustader innanfor BF1, BF2 og BF3 kan takast i bruk skal o\_KV2 vere ferdig utbygd.

Naudsynt støyskjerming skal etablerast i samsvar med føresetnader i føresegnene og skal vere ferdigstille før vegen kan opnast for gjennomgangstrafikk.

## Felles leikeplassar

Før bustader innanfor BF1 og BF2 og BF3 kan tas i bruk skal o\_LEK2 være ferdig utbygd.