



DETALJREGULERINGSPLAN FOR BIRKELUNDSTUNET, SEIM

Planidentifikasjon: Saksnr (Acos) Egengodkjenningdato: Egengodkjent av:

1263-201902

§ 1. Generelt

Føresegnene gjeld for området som er avmerka med plangrense på plankart datert 12.05.2020. 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 følgjande føremål.

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

- Bustadar, frittliggande småhus
- Bustadar (B)
- Renovasjon, felles
- Leikeplass, felles (f_BLK)

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

- Køyreveg, felles (f_SKV)
- Fortau, felles
- Annen veggrunn - grøntareal

3. Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- Frisikt H140
- Gul støyzone H220
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur H430

§ 2 Fellesføresegner

2.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Parkeringsplassar, utkraga bygningsdelar og støttemur med mindre høgde enn 1 meter, kan plasserast utanfor regulert byggegrense.

2.2 – 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, takvinkel/takform og farge. Skjemmande farger er ikkje tillate, og kommunen kan i spesielle høve stille krav til fargeval.



2.3 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor planområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjoner eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygningar skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

2.4 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Utbyggar må sørge for etablering av flomveger som sikrar skadefri avrenning under ekstremvær, samt løysing for lokal handtering av overvatn.

2.5 - Automatisk freda kulturminner:

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. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

2.6 - Ved søknad om tiltak skal det utarbeidast situasjonsplan kor det syner fylgjande:

Plassering av adkomstveg, gangareal, bygningar, biloppstillingsplassar, møneretning og takform.

2.7- Arealstørrelser felles og privat uteoppholdsareal:

Ved berekning av MUA, kan ein inkludere overdekt areal på balkong eller veranda/terrasse. Maks stigningsgrad for areal som kan reknast som uteoppholdsareal skal være 1:3. Minste bredde som kan reknast som uteoppholdsareal er 4 meter.

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

3.1 Bustadar (B)

Området kan nyttast til fleirmannsbustadar for inntil 6 bueiningar med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Det er tillate med inntil 2 bustadetasjar i tillegg til underetasje med parkerings og bodareal.

a) Tillaten grad av utnytting er 50 % BYA.

b) I området kan det førast opp bustadhus med mønehøgde ikkje over 9.5m og gesimshøgde ikkje over 8.0 m Bygningar skal ha fargar som harmonerer med bygningsmiljøet. Bygningane si høgde skal målast frå gjennomsnittleg terreng.

c) Eventuelle frittstående garasjar eller carportar skal vere tilpassa bustadhuset når det gjeld materialval og farge. Garasjar og carportar med innkøyring parallelt med vegen kan plasserast inntil 1 m frå regulert vegareal og nabogrense. Garasje / carport med innkøyring normalt på vegen skal plasserast minst 5,0 m frå kjørebane.

d) Kvar bueining skal ha 1,5 biloppstillingsplassar.

e) Plankartet viser ikkje regulerte tomtegrenser. Eventuell tomtedeling innanfor formålet skal avklarast i forbindelse med første byggesøknad. Frådeling skal kunne skje utan dispensasjon



forutsett at frådellinga vert omsøkt ved første byggesøknad.

f) BYA-berekning skal utførast med grunnlag i heile formålet. Ved seksjonering eller frådelling til nye matrikkeleiningar innanfor formålet, skal det ikkje krevjast ny BYA-berekning for kvart enkelt areal som skal frådelast/seksjonerast.

3.2 Renovasjonsoppsamling

Arealet skal planerast og tilretteleggast for oppsamling av hushaldningsavfall og være tilgjengelig for renovasjonsselskapets bilar. Arealet er felles for alle bueningar innanfor formålet B.

Dersom anna løysing enn den som det er tilrettelagt for i denne planen skal nyttast, skal avtale med renovasjonsselskapet som beskriver godkjent løysing leggst fram ved søknad om tiltak.

3.3 Felles leikeplass (f BLK).

Opparbeiding av leikeplassen f_BLK 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. **I leikearealet skal det minimum etablerast sandkasse på 3 x 3 meter og benker.** Arealet skal gjerdast inn i nærleiken av køyreveg. Arealet er felles for alle bueningar innanfor området. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A). Det skal dokumenterast at leikeplassen er etablert slik at arealet har minst 50 % sol på vårjevndøgn kl 15.00.

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

4.1 Køyreveg, felles (f SKV1)

Offentlig køyreveg er eksisterande kjøyreveg Fuglevikvegen.

4.2 Køyreveg, felles (f SKV2)

Felles køyreveg skal opparbeidast i **regulert kjørebanebredde** inkludert vegskulder. Køyrevegen er felles for alle bueningar innanfor planområdet.

4.3 Fortau, felles

Arealet er eksisterande fortau og skal nyttast som fortau.

4.4 Anna veggrunn – grøntareal

Arealet kan nyttast som sideareal til veg, til støyskjerm, mur og gjerde.

§ 5 Omsynssoner (pbl § 12-6)

5.1 Frisikt 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.



5.2 Støysone, gul (H220)

Støyretningslinje T-1442 skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innafor sona. Det skal ved rammesøknad leggjast fram nødvendig dokumentasjon på at krava til støytiltak i denne føresegn er oppfylt. Grenseverdiane for innendørs støynivå i teknisk forskrift NS8175:2012 klasse C skal være oppfylt. Alle bueningar skal ha tilgang til privat uteplass som oppfyller krav til støynivå i forskriften.

5.3 Teknisk infrastruktur med rekkefølgekrav (H430)

Omsynssona markerer 8 meter buffersone til eksisterande høgspenlinje i luft. Det skal ikkje etablerast bygningar i sona før høgspenlina er flytta til **tilstrekkeleg avstand** frå planlagde bustadar, og lagt i grunnen.

§ 6 - Rekkefølgeføresegner

6.1 – Veg, parkering og renovasjon:

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før tilkomstveg, parkeringsplassar og løysing for oppsamling av hushaldningsavfall for aktuelt bustadbygg er opparbeida.

6.2 - Felles leikeareal - f BLK

Før det gis bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet, skal det dokumenterast at f_BLK er ferdig opparbeida.

6.3 – Teknisk infrastrukturezone med rekkefølgekrav – Høgspenlinje i luft H430

Før det kan gis løyve til igangsetting for nye bygg innafor H430 skal høgspenlinje vere lagt i grunnen. Det skal dokumenterast at avstand mellom ny trase og planlagt bygg er tilstrekkeleg.

6.4 Tetting av gjerde-støyskjerming

Før det gis bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet, skal det dokumenterast at eksisterande gjerde er tetta slik at støyskjerming er **tilfredsstillande oppnådd**. Gjerde ved leikeplass skal endrast i forhold til eksisterande pr i dag. Det skal her nyttast material som legg til rette for at leikeplassen får minst 50 % sol kl 1500 på vårjevndøgn.

Ålesund, 12.05.2020

proESS AS