

Reguleringsplan for Remmembukta Gnr.44,6 og Gnr.44,11

Reguleringsføresegner for detaljregulering PlanID «.....Remmembukta»

1. Formålet med reguleringsplanen

Denne detaljreguleringsplanen med tilhørende føresegner, gjeld eit avgrensa område, der gjeldande reguleringsplan frå 1994 blir erstatta. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for

- Frittliggande småhusbustader i byggefelta (BFS-1) til og med (BFS-5)
- Ein felles, privat nærleikeplass (f_BLK-1)
- Ein felles, privat turveg (GT-1)
- Ein felles, privat gangveg (SGS -1)
- To felles, private køyrevegar, (SKV 1) og (SKV-4).
- To offentlege køyrevegar (SKV-2) og (SKV-3)
- Anna, offentleg bunde areal til teknisk infrastruktur. (SVT), (BVA-1) (BRE-1)og (BRE-2)

2. Fellesføresegner for heile planområdet.

- Planområdet grensar direkte til E-39 mot vest, der det i tråd med reguleringsføresegnene frå 1994, er etablert støyvoll og støyskjerming mot eksisterande og planlagde bustader.
- Plan- og bygningslova med tilhørende forskrifter gjeld fullt ut for alle tiltak innanfor planområdet, så langt ikkje planen avgrensar. Fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal gjennomfører arkeologiske undersøkingar i planområdet i mai 2020.
- Utbygging av offentleg veganlegg og teknisk infrastruktur skal detaljplanleggast i nært samarbeid med Vestnes kommune som sidan 1994, har drifta infrastruktur i planområdet.
- Det skal etablerast ein utbyggingsavtale som klargjer føresetnader og krav i høve til at Vestnes kommune etter utbygginga, skal overta offentlege feltvegar og anna, offentleg, teknisk infrastruktur for framtidig drift og vedlikehald. Jamfør PBL §18.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr.1)

3.1.0 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (BFS-1) til og med (BFS-5)

- Frittliggande småhusbustader blir definert som einebustader eller tomannsbustader. Småhus blir definert som frittstående eller samanbygde bustadhus med inntil tre målbare plan. Bygningshøgda skal vere i tråd med PBL § 29-4 om ikkje planen avgrensar.
- Utnyttingsgraden blir avgrensa til BYA = 35%
- Det skal takast omsyn til sol frå sør og vest og utsikt mot aust når husplassering blir planlagt.
- Miljøverndepartementet sine retningsliner for arealbruk i støyutsette område (T-1442), skal leggast til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Planambisjonen er då at bygningar i planområdet ikkje blir utsett for eit utandørs støynivå som overstig 55dB på

uteopphaldsplass og utanfor vindu til rom med støyfølsom bruk.

- Det skal settast av plass til minimum 2 bilar pr. bueining.
- Garasje kan etter samråding med kommunen, fråvike byggegrensa i plankartet, når garasje står vegparallellelt og ikkje har direkte avkøyrsløse til vegen.
- Bueiningane i planområdet skal nytte felles renovasjonsoppsamlingspunkt.

3.1.1 (BFS) Frittliggende småhusbustader (Tomtene 1,2,3 og 4)

- Tomtene har grense ved støyvolltopp og deler av uteområdet ligg støyutsett.
- Støyvolltopp ligg på kote 32 og har delvis gjerde og støydempende vegetasjon i tillegg.
- Reguleringsføresegna for desse tomtene, set ei byggegrens på 25 meter frå senter E-39.
- Tomtene får definert ei maksimal byggehøgde på 7meter målt frå kote 25.
- Ytterlegare støyskjermingstiltak, til dømes i samband med uteområde /takterasse vendt mot E-39, kan etablerast av den einskilde huseigar i samråd med Vestnes kommune.

3.1.2 (BFS) Frittliggende småhusbustader (Tomtene 5,6,7 og 8.)

- Tomtene 5 og 8 får definert ei maksimal byggehøgde på 7 meter, rekna frå kote 20.
- Tomtene 6 og 7 får definert ei maksimal byggehøgde på 7 meter rekna frå kote 15.

3.1.3 (f_BLK-1) Felles, privat uteområde. Nærleikeplass.

- Felles nærleikeplass for dei minste barna i planområdet. Godt skjerma for trafikk. Godt egna for aktivitet heile året. Lett å utforme universelt, med ein stor, flat områdedel.
- For å unngå privatisering til nærliggande eigedomar skal turvegen (GT-1) og leikearealet (f_BLK-1) skiljast frå byggeområda BFS-3, BFS-4 og BFS-5 med hekk og gjerde
- Leikeplassen (f_BLK-1) skal opparbeidast med minimum ein benk, ei sandkasse og eit aktivitetsapparat - seinast, samtidig med ferdigattest for første, nye bustad i feltet.
- Alle bebuarane i planområdet har felles ansvar for drift og vedlikehald av leikeplassen.

3.1.4 (BRE-1) og (BRE-2) Renovasjonsoppsamlingspunkt.

- Renovasjonsoppsamlingspunktet skal nyttast som oppsamlingsplass for avfallsdunkar.

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

3.2.0 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeidast i samsvar med plankartet
- Vegdirektoratet sin handbok «N 100» blir lagt til grunn for offentleg køyreveg.
- Utbygging av offentleg veganlegg og teknisk infrastruktur skal detaljplanleggast i nært samarbeid med Vestnes kommune som sidan 1994, har drifta infrastruktur i planområdet.
- Det skal etablerast ein utbyggingsavtale som klårgjer føresetnader og krav i høve til at Vestnes kommune etter utbygginga, skal overta offentlege feltvegar og anna, offentleg, teknisk infrastruktur for framtidig drift og vedlikehald. Jamfør PBL §18.

3.2.1 (SKV-1) og (SKV-4) Køyreveg – felles privat.

- Privat, felles køyreveg, (SKV-1), felles for eigedomane i felta BSF-4 og BSF-5. (SKV-4) er ein privat, køyreveg for eigedomen mot aust i feltet BFS-3)

3.2.2 (SGS-1) Gang-/sykkelveg – felles privat.

- Privat gang-/sykkelveg/ fellesområde for eigedomane i felt BSF-3.

3.2.3 (SKV-2) og (SKV-3) Køyreveg – offentlig.

- Offentleg køyreveg. Plankartregulert med samla vegbreidde på 4,5 meter inkludert skulder. Total breidde inkludert anna veggrunn på begge sider i plankartet er inntil 7,5 m.
- I tillegg til vist areal kjem naudsynt areal til eventuelle vegskjeringar og vegfyllingar. Og der vegen får den typen utslag, større enn 2 meter utanfor regulert formålsgrænse, skal det oppførast støttemur i naturstein i eller nær formålsgrænse veg, for å redusere utslaget.
- Det er høve til å legge røyr/kablar i veggrunnen etter nærare avtale med kommunen.
- Fartsgrense skal skiltast med 30 km/t for å seinke ulykke risikoen og betre bumiljøet.
- Samstundes med vegbygginga vil grunneigar/tiltakshavar sikre veg-tilleggsgrunn utanfor planområdet og syte for å utvide vegkryss og køyrebane, nordover og austover i området mellom Gnr.45,7, 45,20, 45,82 og 45,18, i samarbeid og samråd med grunneigarane og Vestnes kommune. Tiltaket inneber flytting /jordkabling av eit stolpepunkt.
- Samstundes med vegbygginga vil grunneigar/ tiltakshavar sikre veg-tilleggsgrunn utanfor planområdet med tanke på utviding av vegbreidda vidare mot Remmemsvegen i samarbeid med grunneigarane og Vestnes kommune. Tiltaket inneber etablering av ein natur-steinmur mellom vegen og Gnr.45,82, frå austre stolpepunkt og til innkørselen.

3.2.4 Anna grunn. Offentleg, tekniske anlegg (BRE-1); BRE-2) og (BVA-1)

- Nokre arealdelar kan nyttast som køyreareal, snuareal og kortvarig parkeringsareal. Til dømes til biloppstilling ved bruk av renovasjonsarealet. Permanent oppstilling av gjenstandar høgare enn 0,5 meter er ikkje tillate.
- (BVA-1) er tidlegare utmarksvegareal, men sidan 1994, areal for kommunaltekniske anlegg frå støyvoll og ned til Remmemsvegen. Må ha tilkomst. Byggegrenser for (BVA-1) i plankartet, kan vurderast/justerast i samråding med Vestnes kommune.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 (GT-1) Grønstruktur. Felles, privat turveg

- Felles privat, intern turveg for heile planområdet for trafikk til og frå nærleikeplassen.
- Alle bebruarane i planområdet har felles ansvar for drift og vedlikehald av turveg (GT-1)
- For å unngå privatisering til nærliggande eigedomar skal både turvegen (GT-1) og leikearealet (f_BLK-1) skiljast frå nærliggande BFS/ tomter med hekk og gjerde.

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

4.1 Sikringsone - frisikt

- Innafor frisiktsoner skal det vere fri sikt på minimum 0,5 meter over tilgrensande vegars nivå. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt, er ikkje tillate. Unntak er høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster. Parkering knytt til renovasjonshandtering er tillatt.

4.2 (BFS) Støysoner (For tomtene 1,2,3 og 4 med grense mot E39)

- Bruksarealet har tomtegrense ved støyvolltopp og deler av uteområdet ligg såleis støyutsett.
- Støyvolltopp ligg på kote 32 og har delvis gjerde og støydempande vegetasjon i tillegg.
- Miljøverndepartementet sine retningsliner for arealbruk i støyutsette område (T-1442), skal leggest til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen og planambisjonen er då at bygningar i planområdet ikkje blir utsett for eit utandørs støyinnivå som overstig 55dB på uteopphaldsplass og utanfor vindu til rom med støyfølsom bruk. Konkrete støyvurderingar med det ovanståande som målsetting, ligg til grunn for dei konkrete reguleringsføresegnene.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før bruksløyve for nye bustader i planområdet.

- Nærleikeklassen (f_BLK-1) skal vere ferdig opparbeidd med minimum ei sandkasse, ein benk og eit leikeapparat før første bustad får bruksløyve. Turveg (GT-1) som skal betene leikeklassen, skal også vere ferdig opparbeidd før første bustad får bruksløyve

5.2 Før rammeløyve (BFS-3), (BFS-4), BFS-5)

- For å unngå privatisering til nærliggande eigedomar, skal både turvegen (GT-1) og leikearealet (f_BLK-1) skiljast frå byggeområda BFS-3, BFS-4 og BFS-5 med hekk og gjerde

5.3 Før ferdigstilling av offentleg køyreveg (SKV-2) og (SKV-3)

- Samstundes med denne vegbygginga vil grunneigar/tiltakshavar sikre veg-tilleggsgrunn utanfor planområdet, og syte for å utvide vegkryss og køyrebane, nordover og austover i området mellom Gnr.45,7, 45,20, 45,82 og 45,18, i samarbeid og samråd med grunneigarane og Vestnes kommune. Tiltaket inneber flytting /jordkabling av eit stolpepunkt.
- Samstundes med denne vegbygginga vil grunneigar/tiltakshavar sikre veg-tilleggsgrunn utanfor planområdet, med tanke på utviding av vegbreidda vidare mot Remmingsvegen i samarbeid med grunneigarane og Vestnes kommune. Tiltaket inneber etablering av ein natur-steinmur mellom vegen og Gnr.45,82, frå austre stolpepunkt og til innkøyrsele.

Vestnes, 2020