

Føresegner til reguleringsplan Ramberget, Gbnr 46/336 og del av 294, Vestnes kommune Detaljregulering 2014

§1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-3. Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende og konsentrert utnytting av området samt tilhørende infrastruktur, gangareal og lekeareal.

[Føresegner og plankart er endra ved mindre reguleringsendring -endring ved forenkla prosess datert 12.06.2020.](#)

§2 REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

- a) Bygningar og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)
 - Bustader, frittliggende småhus (BFS)
 - Bustader, konsentrert småhus (BKS)
 - Uteopphaldsareal, leikeplass (f_BLK)
 - Renovasjonsanlegg (f_BRE)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)
 - Veg, kjøreveg (f_SKV)
 - Gang-/sykkelveg, felles (f_SGS)
 - Gang-/sykkelveg, offentlig (o_SGS)
 - Veg, annen veggrunn - teknisk anlegg
- c) Omsynssoner (PBL § 12.6)
 - Sikringssoner, Frisikt

§3 FELLESFØRESEGNER

- a) Disse reguleringsføresegnene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Vestnes kommune. Det er ikkje tillate ved private servitutter å etablere forhold som strider mot føresegnene.
- b) Innafor reguleringsområdet kan oppførast trafokioskar, pumpestasjoner 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.
- c) Felles leikeplassar (f_BLK) skal være felles for planområdet. Opparbeiding av leikeplass skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet. Området skal sikrast forsvarlig mot veg. Heimel for felles leikeplassar, (f _BLK) skal knyttast opp til eigedommane.

- d) Dersom det viser seg at tiltak innafor planen kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast beinveges. Ansvaret kviler på tiltakshavar og/eller ansvarshavande leder på staden.

§3.1 REKKEFØLGEFØRESEGNER

§3.1.1 Krav til opparbeiding av avkjørsel

Før det kan settast i verk bustadbygging eller andre trafikkgenererande tiltak skal avkjørsel mot fylkesvegen med regulert friskt være ferdig opparbeida i samsvar med Statens vegvesens håndbøker NIOO og V121.

§3.1.2 Krav til samtidig opparbeiding av felles gang- /sykkelveg og felles veg til bustader.

Før det gis bruksløyve for nye bustader skal felles gang- og sykkelveg (f_SGS) være ferdig opparbeida. I tillegg skal felles veg (f_SKV) være ferdig opparbeida fram til og med avkjørsel til dei omsøkte bustadane.

§3.1.3 Etablering av kommunaltekniske anlegg.

Før det gis løyve til igangsetting for nye bustader innafor kvart einskild byggeområde skal nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeida ihht. godkjent kommunalteknisk plan. Kommunen kan gi løyve til seinare ferdigstilling dersom det stilles nødvendig garanti eller annan sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidinga.

§3.1.4 Opparbeiding av felles leikeareal f_BLK.

Før det gis bruksløyve for nye bueiningar innafor nordlig del av planområdet skal regulert leikeareal f_BLK1 være ferdig opparbeida. Nordlig del av planområdet definerast som byggeområda BKS1, BFS1, BKS 3, BFS2 samt nordlig del av BKS2.

Før det gis bruksløyve for nye bueiningar innafor sørlig del av området skal regulert leikeareal f_BLK2 være ferdig opparbeida. Sørlig del av planområdet definerast som byggeområda BKS4, BKSS, BKS6 og sørlig del av BKS2.

§4. BYGNINGAR OG ANLEGG

§4.1 Bustader - frittliggende småhus BFS

Innafor områda BFS1 og BFS2 tillates oppført einebustader og tomannsbustader.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 7 m for bygningar med møne, og mønehøgde ikkje over 8

Føresegner til reguleringsplan - detaljregulering
Ramberget, Gbnr 46/336 og del av 294
Vestnes kommune

m berekna frå gjennomsnittlig planert terreng. For bygningar utan møne skal gesimshøgde ikkje overstige 8 m berekna frå gjennomsnittleg planert terreng. Gesimshøgde for arker og takoppløft skal ikkje målast til toppen av ark eller takoppløft.

For området gjelder en BYA på 30 %.

Før søknad om byggeløyve kan behandlast, skal det ligge føre situasjonsplan. Den skal vise adkomst, evt. tomtedeling, evt. forstøtningsmur, garasje plassering, parkering på terreng med meir.

Det skal utarbeidast profiler for kvar enkelt tomt som viser terrenginngrep og tiltakets høgdeplassering.

Kvar bueining skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplasser. Avkjørselspiler i plankartet bestemmer kva regulert veg dei regulerte eigedommane skal ha avkjøring **til**. Konkret plassering av avkjørsel vurderast for kvar enkelt boenhet i forbindeise med byggesak.

Der det er nødvendig er det tillate å legge vegskjæring og vegfylling på regulert tomtegrunn.

BFS1: Østligste 7,5 meter av BFS1 skal nyttas til skråning mot f_GF6. Skråningens fyllingsfot kan avsluttes i formålsgrænse mot f_GF6. Kotehøyde for topp vegetasjon innanfor de østligste 7,5 meter av BFS1, skal ikkje overstige kotehøyde for vegetasjonen innanfor f_GF6.

§4.2 Bustader - konsentrert småhus BKS

§4.2.1 Bustader BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4

Innafor områda BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4 tillatast oppført bygningar med fleire bueiningar som rekkehus, fleirmannsbustad eller tomannsbustad.

Innafor områda BKS1, BKS2 og BKS3 er det i tillegg tillate å etablere einebustadar. Dersom det skal etablerast einebustadar, skal regulerte tomtegrenser for aktuelt formål endrast i samsvar med tomteplan som er illustrert i mindre reguleringsendring utan behov for dispensasjon. Mindre tilpassingar i grenser er tillate i samband med tomtedeling. Adkomstpiler i plankartet er retningsgivende for kva veg tomta skal ha adkomst frå dersom tomter blir fradelt til einebustadar. Kvar tomt skal ha eigen avkjørsel og plassering skal gjerast i samband med byggesøknad.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 7,5 m for bygningar med møne, og mønehøgde ikkje over 8 m berekna frå gjennomsnittleg planert terreng. For bygningar utan møne skal gesimshøgde ikkje overstige 8 m berekna frå gjennomsnittleg planert terreng. Gesimshøgde for arker og takoppløft skal ikkje målast til toppen av ark eller takoppløft.

For området gjelder en BYA på 40 %.

Før søknad om byggeløyve kan behandlast, skal det ligge føre situasjonsplan. Den skal vise adkomst, evt. tomtedeling, evt. forstøtningsmur, garasje plassering, parkering på terreng med meir.

Det skal utarbeidast profiler for kvar enkelt tomt som viser terrenginngrep og tiltakets høgdeplassering.

Kvar bueining skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar. Det er tillate å bruke regulert vegareal som snuareal. Minste størreise på parkeringsplass er 2,5 x 5 m. Denne størrelsen gjelder også ved berekning av utnyttelsesgrad.

Avkjørselspiler i plankartet bestemmer kva regulert veg dei regulerte eigedomane skal ha avkjørsel **til**. Konkret plassering av avkjørsel vurderast for kvar enkelt bueining i forbindelse med byggesak.

Der det er nødvendig er det tillate å legge vegskjæring og vegfylling på regulert tomtegrunn.

§4.2.2 Bustader BKS5 og BKS6

Innafor områda BKS5 og BKS6 tillatast oppført bygningar med fleire bueiningar som rekkehus, fleirmannsbustad eller tomannsbustad.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 7,5 m for bygningar med møne, og mønehøgde ikkje over 9,5 m berekna frå gjennomsnittleg planert terreng. For bygningar utan møne skal gesimshøgde ikkje overstige 9 m berekna frå gjennomsnittleg planert terreng. Gesimshøgde for arker og takoppløft skal ikkje målast til toppen av ark eller takoppløft.

For området gjelder en BYA på 40 %.

Før søknad om byggeløyve kan behandlast, skal det ligge føre situasjonsplan. Den skal vise adkomst, evt. tomtedeling, evt. forstøtningsmurar, garasje plassering, parkering på terreng med meir.

Det skal utarbeidast profilar for kvar enkelt tomt som viser terrenginngrep og tiltakets høgdeplassering.

Kvar bueining skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar. Det er tillate å bruke regulert vegareal som snuareal. Minste størreise på parkeringsplass er 2,5 x 5 m. Denne størrelsen gjelder også ved berekning av utnyttelsesgrad.

Avkjørselspiler i plankartet bestemmer kva regulert veg dei regulerte eigedomane skal ha avkjørsel **til**. Konkret plassering av avkjørsel vurderast for kvar enkelt bueining i forbindelse med byggesak.

Der det er nødvendig er det tillate å legge vegskjæring og vegfylling på regulert tomtegrunn.

§4.3 Uteopphaldsareal, Leikeplass, felles f_BLK

Felles leikeplassar skal være felles for heile planområdet. Opparbeiding av leikeplassane skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr fra Barne- og familiedepartementet og i den rekkefølge som er gitt i rekkefølgeføresegner.

§ 4.4 Renovasjonsanlegg f_BRE

Renovasjonsanlegg kan etablerast på areal som er avsett for dette formål.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 Veg, felles f_SGV

Innanfor regulert veggrunn tillates ikkje andre innretningar/anlegg oppført enn dei som er nødvendige for veganlegga sin drift og vedlikehald. Vegskjæringar og fyllingar skal beplantast eller behandlast på ein tiltalende måte. Vegen skal opparbeidast i en bredde på 4 meter og med 0,5 m skulder på kvar side.

§5.2 Gang- sykkelveg, felles (f_SGS)

Innanfor regulert veggrunn tillates ikkje andre innretningar/anlegg oppført enn dei som er nødvendige for veganlegga sin drift og vedlikehald. Vegskjæringar og fyllingar skal beplantast eller behandlast på ein tiltalende måte. Felles gang- og sykkelveg skal opparbeidast i ei bredde på 2,5 meter og plasserast innanfor regulert areal i gunstigaste trase i høve omgivnadane.

§5.3 Gang-/sykkelveg, offentlig (o_SGS)

Innanfor regulert veggrunn tillates ikkje andre innretningar/anlegg oppført enn dei som er nødvendige for veganlegga sin drift og vedlikehald. Vegskjæringar og fyllingar skal beplantast eller behandlast på ein tiltalende måte.

§5.4 Veg, annan veggrunn, teknisk anlegg

Deler av arealet kan nyttast som kjøreareal, snuareal og parkeringsareal der forholda ligg til rette for dette. Der det finnes siktsoner ved søppeldeponi kan arealet brukast til biloppstilling for en kort periode av gangen i forbindelse med søppelhandtering. Permanent oppstilling av gjenstander høgare enn 0,5 meter er ikkje tillate.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§6.1 Grønnstruktur

Areala er felles for alle beboere innenfor planen og skal nyttast som følger:

f_GF1: Restareal mellom vegareal som ikkje er eigna til byggetiltak.

f_GF2: Bufferareal mellom BRE1 og BFS1.

f_GF3: Korridor for ferdsel i terrenget mellom leikeplassane.

f_GF4: Bufferareal mellom BRE2 og f_BLK2.

f_GF5: Korridor for ferdsel mot terrenget i sør.

f_GF6 og f_GF7: Bufferareal mellom gammalt (Myrateigen) og nytt (Ramberget) bustadfelt og korridor for bekk/grøft og ferdsel innanfor planområdet. Det er tillate å beskjære vegetasjon langs bekken. Ut over dette skal det legges til rette for at bekken kan ha stedefgen kantvegetasjon til fordel for dyreliv og fugleliv. I forbindelse med nødvendig vedlikehold av bekken skal minst mulig vegetasjon fjernes. Eksisterende terrenginngrep i vest skal justeres slik at fyllingsfoten avsluttes i formålsgrense mellom f_GF6 og BFS1.

§7. OMSYNSSONER

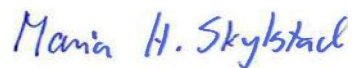
§ 7.1 Sikringszone, Frisikt

Innanfor frisiktsoner skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplasser kan ikkje etablerast i frisiktsonene, men kortvarig oppstilling av bil i forbindelse med søppelhåndtering er tillate. Kommunen kan krevje at sikthindrende vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

Ålesund 25.03.2013
Rev. 28.03.14
Rev. 18.06.14
For Leite og Howden A/5



Sindre Øen



Maria Havnegjerde Skylstad

Mindre reguleringsendring-endring ved forenkla prosess:
Rev.12.06.2020
proESS AS