

## **DETALJREGULERING (etter pbl.-08)**

### **DEL AV GNR. 144 BNR. 42-44 M.FL. - OVERØYE FJORD KOMMUNE**

## **PLANFØRESEGNER**

### **§ 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 planføresegnene) fastsetter.

#### **1.2 - Andre lover og vedtekter:**

Reguleringsføresegnene kommer i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og gjeldande bygningsvedtekter for Stordal kommune.

#### **1.3 - Unntak:**

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslige avtaler som er i strid med disse. Unntak frå plan og reguleringsføresegner kan, der særlige grunner taler for det, tillast av kommunen.

## § 2 – Reguleringsføremål

Areala innafor planens føremålslinjer er regulert til følgende føremål:

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

- Fritidsbustadar, frittliggande (BFF)

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

- Køyreveg, felles (f\_SKV)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkering (f\_SPP)

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

- Turdrag

4. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

- Friluftformål

5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt H140

6. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- RpBo#1

## § 3 - Fellesføresegner

### 3.1 - Plassering og definisjonar:

Bygningane skal plasserast innafor dei regulerte byggegrensene. Det er tillate å etablere parkeringsplassar utanfor regulerte byggegrenser. Tillate bygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Utandørs parkering reknast med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK § 5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

### **3.2 – Terrengbehandling:**

Alle bygningar skal utformast og plasserast slik at minst mogleg bearbeiding av terrenget vert naudsynt. Mest mogleg av den naturlege og stadeigne vegetasjonen skal takast vare på, slik at tomte har naturpreg. Bruk av asfalt og belegningstein i betong og liknande på tomte er ikkje tillate.

Terrasse maksimalt 34% av husets bruksareal (BRA). Terrasse bør avtrappast etter terrenget for å unngå høge pilarar. Det vert elles anbefalt å etablere uteplass direkte på bakken med steinsetting (naturstein).

Hovedfarge på bygningane skal vere i mørke naturfargar. Omramming rundt vinduer og dører, skodder og vindskier kan ha annan farge som harmonerar med hovudfargen. Uthus, aneks og rekkverk på terrasser skal ha samme farge som hovudbygninga.

Inngjerding av fritidshus er ikkje tillate. Det kan likevel setjast opp gjerde framfor inngangspartiet slik at beitedyr vert hindra i å kome inn ved inngang og eventuell terrasse.

Flaggstenger er ikkje tillate å oppføre. Utandørs radio- og tv- antenner og liknande innretningar skal ha diskre fargeval og plasserast med omtanke.

Straumaggregat skal monterast i tilstrekkeleg støydempa aggregathus slik at det ikkje vert til plage for andre. Tilførsel og fordeling av straum skal skje ved jordkabel.

### **3.3 - Kommunaltekniske anlegg:**

Innafor byggeområda kan oppførast trafokiosker, 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.

### **3.4 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:**

Innafor byggeområdet må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatn, grunnvann og smeltevann, og føre dette hovedsakleg til terreng. Alternativt avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen.

### **3.5 - Universell utforming:**

Planlegging av fellesareal skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle der dette er mogleg.

### **3.6 - Automatisk freda kulturminne:**

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. kulturminnelovas § 8 andre ledd.

## **§ 4 - Bygningar og anlegg**

### **4.1 Fritidsbustadar – frittliggande (BFF)**

Det kan plasserast inntil 4 bygningar pr. tomt. Bygningane skal plasserast i tunform, og maksimalavstand mellom bygningar er 8 m. Det er kun tillatt med 1 bueining pr. tomt. Tilleggsbygg kan vere uthus, anneks, garasje etc.

For utbyggingsområde skal totalt bebygd areal (BYA) ikkje overstige 200 m<sup>2</sup>, eller maksimalt 20 % av tomtestørrelsen. Største bygg kan maksimalt vere 150 m<sup>2</sup> BYA.

Det skal avsettast 2 stk p-plasser pr. tomt.

Alle bygningar skal ha saltak (ikkje forskjøve saltak) med takvinkel mellom 22-34 grader. Taktekke skal vere torv, men som ei mellombels løysing kan det nyttast papp.

Mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng skal ikkje overstige 6,5 m. Det skal kun byggast i 1 etasje, men oppstugu og hems er tillatt. Bruksarealet på hems kan maksimalt utgjere inntil 50% av bruksarealet i 1. etasje. Terrasse og grunnmurhøgde skal ikkje overstige gjennomsnittleg 60 cm over planert terreng.

Ved etablering av veg kan skjering og fylling leggast på fritidsbustadareal.

### **4.2 Bestemmelsesområde (RpBo)**

Bestemmelsesområdet RpBo#1 skal sikre at tiltak ikkje etablerast i denne sonen. Fritidsbustader som etablerast i området BFF2 skal ikkje plasserast over bestemmelsesområdet RpBo#1. Dersom en ved byggesøknad kommer i konflikt med bestemmelsesområdet skal beken leggast om som angitt i planbeskrivelsens pkt. 6.14 i planbeskrivelsen til planforslaget. Dokumentasjon på at tilstrekkeleg sikkerheit for evt. omlegging av bekkeløpet skal leggast frem ved byggesøknad.

---

## § 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1 - Veg, felles (f\_SKV):

Felles vegar skal være felles for alle eigedommane innafor planområdet, og ev. framtidige fradelinger fra disse. Det er tillate å bruke felles køyrevegar (f\_SKV) som snuareal for parkeringsplasser. Vegar skal etablerast i regulert bredde.

### 5.2 – Annan veggrunn:

Annan veggrunn er meint å ta opp høgdeforskjellar ved etablering av veg internt i området, samt som sideareal til tilførselsvegen. I arealet kan oppførast naudsynte støttemurar for å teke i vare høgdeforskjellane.

### 5.3 - Parkeringplassar (f\_SPP):

f\_SPP1 og f\_SPP2 skal vere felles for planområdet og er meint å være vinterparkeringplassar. Plassane opparbeidast etter kvart som behovet meldar seg.

## § 6 - Hensynssoner

### 6.1 – Frisiktsoner H140:

Innanfor frisiktsona 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. Høgtstammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplasser kan ikkje etablerast i frisiktsoner. Kommunen kan kreve at sikthindrande vegetasjon og gjenstander blir fjerna.

## § 7 - Rekkefølgekrav

### 7.1 - Infrastruktur:

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye fritidsbustader før tilkomstvegen til dei enkelte eigedomane er opparbeida i samsvar med plan. Bygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard.

Ålesund, 31.10.2018, rev. 18.05.2020