



# Reguleringsføresegner for Krushammarvegen – Vikholmen i Ulstein kommune

## § 1. Generelt

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Reguleringsføremål:

Busetting og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| B1 – B3 | Bustadar                              |
| O       | Offentleg tenesteyting (Brannstasjon) |
| FL1     | Forsamlingslokale                     |
| BF      | Bustad/forretning                     |
| FI      | Forretning/industri                   |

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

|         |   |
|---------|---|
| V1 – V3 | Køyreveg<br>Fortau<br>Gangveg                                 |
| AT      | Anna veggrunn – tekniske anlegg<br>Anna veggrunn – grøntareal |
| P1 – P2 | Parkering   |

Grønstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

|           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| B         | Badeplass                     |
| PA1 – PA2 | Park                          |
| KG        | Kombinerte grønstrukturformål |

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 12-5 nr 6)

|    |            |
|----|------------|
| FS | Ferdsel    |
| SH | Småbåthamn |

Omsynssone (hensynsone) (PBL § 12-6)

Sikringssone – frisikt

## § 2. Fellesføresegner

Saman med søknad om byggeløyve må det sendast inn særskild takplan som viser alle anlegg som vil skjere takflata. Anlegga må teiknast inn på fasadeopprissa.



Grøne areal skal opparbeidast på ein tiltalande måte.

Tal parkeringsplassar innafor det regulerte området, som den enkelte byggherre, når ikkje anna er bestemt, må leggje på eigen grunn, skal bereknast etter følgjande norm:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Forretning          | 1 parkeringsplass pr 40 m <sup>2</sup> brutto golvflate               |
| Prod. lokale/kontor | 1 parkeringsplass pr 40 m <sup>2</sup> brutto golvflate               |
| Bustader            | 2 parkeringsplassar pr husvære, derav minst 1 plass i garasje/carport |

Garasjar eller carportar må plasserast og utformast slik i forhold til omkringliggende bygningar at det vert oppnådd god arkitektonisk verknad. Ved søknad om byggeløyve skal det på planen vere vist plassering av garasje, sjølv om denne ikkje skal oppførast samtidig med byggemeld busetnad. Inn - og utkøyringsforhold til garasje skal vere oversikteleg og trafikksikker.

Transformator kioskar skal innpassast i bebyggelsen.

Når særlege grunnar tilseier det, kan kommunen gjere unntak frå desse reguleringsføresegnene innafor ramma av plan- og bygningslova.

Etter at reguleringsføresegnene er sett i kraft, er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som står i strid med desse føresegnene.

### § 3. Busetting og anlegg

#### Reguleringsområde B1-B3

For områda B1 – B3 gjeld reguleringsføresegnene for reguleringsendring Reiten (19800001), datert 03.02.1979.

#### Reguleringsområde O

BYA: 60 %

Bebyggelsen skal plasserast innanfor byggegrensene, med maks byggehøgde som vist på plankartet. For tekniske anlegg (heis, ventilasjon m.m.) kan mindre påbygg over denne høgde tillatast.

Bygningane skal ha fasademessig utstyr på alle sider.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bygningen si form blir å vurdere i samanheng med heile kvartalet si utbygging, og slik at den vert tilpassa resten av busetnaden og til framtidig utviding. Piper, ventilasjonskanalar og nødvendig oppbygg for tekniske anlegg må samlast og ordnast så det blir minst mogeleg synleg.

Plan for disponering av den ubygde tomtegrunnen skal innsendast ved søknad om byggjeløyve.



### Reguleringsområde FL1

FL 1 er område for eksisterande aktivitetshus. Detaljar i utforming av bygget og utforminga mot sjøen skal godkjennast av kommunen. Maksimal byggjehøgde er vist i plankartet.

Det skal sikrast parkeringsareal med 1 plass pr 40 m<sup>2</sup> golvareal i bygg for allmenntilgjengelig formål. Plassering som ligg utan for planområdet, må ved godkjenning av byggjemelding vere fastlagt og godkjent innanfor ein avstand på 150 m frå byggeområdet.

P1 er trafikk- og serviceområde for aktivitetshuset og småbåthamna.

### Reguleringsområde BF

BYA: Som eksisterande bygg i plankartet.

Bebyggelsen skal plasserast som vist på planen, med maksimal byggjehøgde som vist i plankartet.

Første etasje skal nyttast til forretning/service/vareproduksjon. Andre etasje kan nyttast til bustadformål, og kan ha skråtak. Bygningane skal ha fasademessig utstyr på alle sider.

For verandaer og ved eventuell utviding/ombygging av bustaddelen innafor formålet skal støytilhøva utgreiast og eventuelle skjermings- og fasadetiltak gjerast slik at grenseverdiane etter retningslinjene i "Støy i arealplanlegging", T-1442, (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, Miljøverndepartementet) ikkje vert overskridne.

### Reguleringsområde FI

BYA: 50 %

Bygningar kan innreiast til butikkar og mindre lager til butikkar, kontor, og andre bilservicefunksjonar. Teknisk utval kan tillate handverk og lettare industriell verksemd som har behov for god publikumskontakt, og som ikkje vil bli til vesentlege miljø ulempe for omgivnaden.

Bebyggelsen skal plasserast som vist på planen, med maksimal byggjehøgde som vist i plankartet. For tekniske anlegg (heis, ventilasjon m.m.) kan mindre påbygg over denne høgde tillast. Bygningane skal ha fasademessig utstyr på alle sider.

Bygningane skal ha flatt tak. Bygningen si form blir å vurdere i samheng med heile kvartalet si utbygging, og slik at den vert tilpassa resten av busetnaden og til framtidig utviding. Piper, ventilasjonskanalar og nødvendig oppbygg for tekniske anlegg må samlast og ordnast så det blir minst mogeleg synleg.

Plan for disponering av den ubygde tomtegrunnen skal innsendast ved søknad om byggjeløyve.



#### § 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

##### Reguleringsområde AT

AT kan opparbeidast for å gjere området meir tiltalande. Større tiltak skal godkjennast av kommunen.

Areal avsett som veggrunn på reguleringsplanen, skal opparbeidast etter nærare detalj- og byggeplanar som stettar Statens vegvesen sine krav til vegbane (beregne, skråning, dekketype, drenering m.m.).

Det er ikkje tillate å leggje andre kryss eller avkøyrslar til gatenettet rundt området enn dei som går fram av reguleringsplanen.

Det er ikkje tillate med parkering inne på område eller plassar som ikkje er avsette til formålet.

#### § 5. Grønstruktur

##### Reguleringsområde B

Området er regulert til badeplass, og det kan oppførast teknisk utstyr som blir brukt i den samanheng.

##### Reguleringsområde PA1

PA1 skal opparbeidast til park etter detaljplan godkjend av kommunen.

##### Reguleringsområde KG

Plan for opparbeiding av parkbelte i industriområde skal leggest fram for kommunen for godkjenning samstundes med byggjemelding for næringsbygg på tilstøytande areal. Parkbeltet skal opparbeidast samstundes med utbygging på tilgrensande område.

#### § 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

##### Reguleringsområde FS og SH

Hamneområde i sjø er regulert til båtferdsel og andre aktivitetar som skjer i tilknytning til hamna. Faste fyllingar og konstruksjonar er ikkje tillate, men kommunen kan godkjenne plassering av flyttbare anlegg, der dette ikkje hindrar båtrafikken.

#### § 7. Omsynssone (Hensynssone)

I frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter over planet og dei tilstøytande vegane. Areal innanfor frisiktsonene må ikkje nyttast slik at frisikten på noko måte vert hindra. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsonene.