



FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

**Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane
sist revidert 23.11.2015 PlanID: 20130002**

**Godkjend av Ulstein kommunestyre
den 17.12.2015 sak KST PS 15/107**

Områdeomtale/plangrense:

I nord: Brunevegen, Prost Ankers gate/Vikebakkvegen

I aust: del av skuleområdet, Vikelva

I sør: Sjøgata, Kyrkjegata, Bjørndalsvegen

I vest: Bakkegata

§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innanfor grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

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

- Bustader – frittliggjande småhus, BFS
- Bustader – konsentrert småhus, BKS
- Tenesteyting, BOP
- Forsamlingslokale, BFL
- Energianlegg, BE
- Leikeplass, BLK
- Bustad/Forretning/Kontor, B/F/K

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

- Veg, SV
- Fortau, SF
- Gang- /sykkelveg, SGS
- Anna veggrunn - tekniske anlegg, SVT
- Anna veggrunn – grøntareal, SVG
- Kollektivhaldeplass, SKH
- Parkering, SPA

Grøntstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turdrag, GT
- Friområde, GF
- Park/parkeringsanlegg, GP/SPH

Landbruks- natur- og friluftsområde (PBL § 12-5 nr. 5)

- Vern av kulturminne, LKM

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag, VNV

Omsynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone - Frisikt H140
- Angitt omsynssone - Bevaring kulturmiljø H570
- Rpbo-område – bestemmelseområde kulturminne #1

§ 5 - FELLESEGNER

1. Ved søknad om tiltak (jf pbl § 20-1) skal det på situasjonsplan med målestokk 1: 500 visast korleis området/eigedomen (-ane) skal utnyttast, planerast og formast. Den enkelte tiltakshavar og kommunen skal sjå til at bygningane, gaterom/-flater får ei god form med høveleg materialbruk. Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. Som del av søknad om tiltak kan kommunen krevje at det vert utarbeidd teikningar/skisser for å illustrere bygningar og anlegg (også murar) sitt samspel med nabobygningar, fjernverknad og silhuett.
2. Garasjar, uthus, trafostasjonar og liknande bygg under 50 m² skal plasserast min. 1 m frå eigedomsgrense/føremålgrense. Om nabo gir skriftleg samtykke, kan slike bygg plasserast nærare eller i bytet.
3. Ved søknad skal fortau (og/eller anna utomhus gangareal) ferdigstillast samtidig med nybygg i område som i planen er vist som B/F/K-område.
4. Tekniske anlegg som trafostasjonar og avlauspumpestasjonar kan integrerast i andre bygg. Kommunen fastset dette i kvar enkelt sak.
5. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal. Krav til antal parkeringsplassar skal vere i samsvar med § 5.3.2.12 i føresegnene til Kommuneplan godkjend 21.06.2011.
6. Ubebygd del av eigedom kan ikkje nyttast til lagring av avfall i container eller på annan skjemmande måte. Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innan områda som denne planen omfattar.
7. Utvendige skilt i tilknytning til forretningsverksemd, og som er større enn 1 m², skal godkjennast av kommunen og vere i samsvar med § 5.3.2.13 i føresegnene til Kommuneplan godkjend 21.06.2011.
8. I tråd med den satsinga som vert gjort i kommunen på fornybar energi og miljø skal det ved større utbyggingar utredast tilrettelegging til infrastruktur for forsyning av vassboren varme og energisentralar, jf. PBL §12-7 nr 8.

§ 6 - BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)

1. Bustadbygg:

a. Bustader – frittliggjande småhus (BFS 1 - BFS 16)

For område BFS 1 skal det ved tilbygg / nybygg takast særskilt omsyn til ikringliggjande bygg, slik at bygningane som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning. Området er omfatta av omsynssone H570_2, jf § 12.2.

I område merka "BFS 2 - BFS 16" kan det byggjast frittliggjande småhus, med inntil to (2) bueiningar.

Utnyttingsgraden for BFS-områda er sett til maks BYA 30 %.

Bygningane kan ha ei gesimshøgde på inntil 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.

Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er nødvendig for tilkomstfunksjon til budareal. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve til planert terreng ved port. Grunnflate for garasje skal vere mindre eller lik 50 m².

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,0 m frå regulert trafikkareal.

b. Bustader – frittliggjande småhus (BFS 17)

For område BFS 17 skal det ved tilbygg/nybygg takast særskilt omsyn til eigedomen som heilheit, området er omfatta av omsynssone H570_3, jf § 12.3.

c. Bustader – konsentrert småhus (BKS 1 - BKS 3)

I område merka BKS kan det byggjast småhus med inntil 4 bueiningar i kvar.

Det kan byggjast terrassehus der terrengtilhøva ikkje tillet småhus. Talet på bueiningar vert då fastsett av kommunen i kvart enkelt tilfelle. Desse bygningane kan ha ei gesimshøgde på inntil 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.

For BKS 2 og BKS 3 kan det også byggast lavblokker i inntil 3 etg. Prosjekta skal vise god terrengmessig tilpassing.

Utnyttingsgraden for desse områda er sett til maks BYA 40 %.

BKS-områda skal planleggjast under eitt, men kan byggjast ut i trinn.

Garasjar skal som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg med inntil 6 biloppstillingsplassar i kvart garasjebygg. Unntaksvis kan frittstående enkelt garasje (til ei bueining) byggast med grunnflate inntil 50 m². Parkering kan dekkjast ved felles parkeringsplass.

For områda BKS 2 og BKS 3 skal det utarbeidast utomhusplan. Planen skal fylgje søknad om rammeløyve eller løyve til tiltak, og skal godkjennast saman med søknaden.

Utomhusplanen skal vise:

- Uteopphaldsareal og anna disponering av ubebygde areal
- Leikeareal
- Støttemurar
- Parkeringsareal
- Tekniske forhold som avfallshandtering og ev. oppsamling/avrenning av overflatevatn
- Gangareal
- Eksisterande og planlagt terreng for eigedomen og overgangen til terrenget på
- naboeigedomen (kotesatt)

- Eksisterande og planlagt vegetasjon (plantelag). Eksisterende trær som skal fjernast avmerkast.
- Støyskjermer
- Detaljering som for eksempel kantar, gjerde, trapper, møblering og avskjerming av uteareal

Planen skal synleggjere krava til uteareal i lov, forskrift og eventuelle reguleringsbestemmelsar. Jf. Plan- og bygningslova § 28-7 og TEK10 kapittel 8.

2. Tenesteyting:

a. Tenesteyting BOP 1 - BOP 3

Her kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøgd innan ramma av pbl. Eksisterande bygningar som inngår i planen kan, som følgje av skade, førast opp att i høgd i samsvar med høgd før skade skjedde.

Som del av søknad om tiltak i desse områda skal det utarbeidast utomhusplan for heile delområdet. Planen skal syne tomtegrenser, byggjetrinn og arealbruk i samsvar med § 28-7 og TEK10 kapittel 8. Planen skal vise hovuddisposisjonen for ulike typer leik og aktivitetar som del av drifta av skulen.

Parkeringsbehovet er i hovudsak føresett dekt innan området. Krav til sikt i avkøyrslar skal vere tilfredstillande og i samsvar med dei krav som gjeld for kryss.

Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=60%.

Trafo for el-anlegg kan etablerast inne på området.

b. Tenesteyting BOP 4

Området skal nyttast til fleirbruksbygg med hovudfunksjonar idretts- og symjehall samt bibliotek. Det kan vere parkeringskjellar knytt til bygget. Trafo for el-anlegg kan etablerast inne på området.

Innanfor sone BOP 4a kan bygning ha maks gesimshøgd kote 24,8. Innanfor sone BOP 4b kan bygning ha maks gesimshøgd kote 21,8. For resten av området er maks gesimshøgd sett til kote 14, med unntak av evt. trafo som kan ha maks gesimshøgd kote 16.

Inn og utkøyting til parkeringskjellar skal vere mot Kyrkjegata for nivå 1 og mot Gjerdegata for nivå 2. Inn og utkøytingar skal dimensjonert tilstrekkeleg romsleg for funksjonell bruk i samsvar med Vegnormal 017.

Bygg skal plasserast innanfor byggegrense.

3. Forsamlingslokale BFL

Ny bebyggelse skal plasserast innanfor byggegrensene, med maks byggehøgde gesims 11 m og mønehøgde 12 m over gjennomsnittleg planert terreng. Utnyttingsgrad er sett til maks BYA= 40 %.

4. Energianlegg BE

I området kan førast opp trafokiosk for kabla høgspenningsanlegg.

5. Leikeplass BLK

Område merka BLK 1 – BLK 4 er felles leikeplassar for BFS og BKS områda.

Leikeplassane skal ved utbygging setjast i ein slik stand at dei er eigna for leik og opphald, jf. TEK 10, kap. 8 og tilhøyrande rettleiing. Leikeareala skal utformast som rekreasjons- og leikeområde. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggest til grunn slik at leikeplassane heilt eller delvis kan nyttast av alle.

6. Kombinert formål- Bustad/Forretning/Kontor

a. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 1

Plan 1 og 2 skal disponerast til parkering, forretnings- og/eller kontorverksemd, medan etasjar over dette skal disponerast til kontor og/eller bustadformål.

Bygga skal plasserast innanfor dei viste formåls grensene, og vert tillate oppførte i 5 etasjar. Plan 5 skal vere inntrekt og skal maksimalt utgjere 80 % av underliggjande etasje. Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=70 %.

Gesimshøgda skal ikkje overstige kote 22,5 for tak 5. etasje. Mindre oppbygg skal tillatast inntil 2,5 m over dette der utforminga er ein del av det arkitektoniske uttrykket.

Med omsyn til støynivå innandørs skal krav etter forskrift TEK leggast til grunn. For balkongar knytt til husvære skal støynivået ikkje overskride 55 dBA.

Det skal ved utbygging takast hensyn til at tilkomst til parkeringsanlegg i område GP/SPH skal gå gjennom området.

b. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 2 – B/F/K 3

Innanfor områda kan det først opp bygg til bruk for forretning og/eller kontor. Bustad kan inngå som del av 2.etg. og 3. etg dersom støytilhøva er tilfredstillande både for bueininga (-ane) og utomhus opphaldsareal tilknytt bueininga (-ane). Støysituasjonen skal i dette tilfelle dokumenterast i samband med søknad.

Gesims-/mønehøgda skal ikkje overstige 12 m.

Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=40%.

c. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 4

Plan 1 skal disponerast til forretnings- og/eller kontorverksemd, medan etasjar over dette skal disponerast til kontor og/eller bustadformål. Del av bygningsmassen som vender mot veg i nordvest, kan etter vurdering av utbyggingsprosjekt tillatast oppført med bustad også i første plan.

Bygga skal plasserast innanfor dei viste formåls grensene, og vert tillate oppførte i 4 etasjar. Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=70%.

Gesimshøgda skal ikkje overstige kote 18 for tak 4. etasje. Mindre oppbygg skal tillatast inntil 2,5 m over dette der utforminga er ein del av det arkitektoniske uttrykket.

Med omsyn til støynivå innandørs skal krav etter forskrift TEK leggast til grunn. For balkongar knytt til husvære skal støynivået ikkje overskride 55 dBA.

d. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 5

Plan 1 skal disponerast til forretningsverksemd, medan etasjar over dette kan disponerast til kontor-, forretning- eller bustadformål.

Bygning skal ha mønetak, og takvinkel, form og materialbruk skal tilpassast eksisterande bygningar innan området slik at bygningane som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning.

Bygningane elles innan området B/K/F 5 er omfatta av omsynssone H570_1 med dei føringer som er sett for denne, jf. § 12.2.

e. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 6

Plan 1 skal disponerast til forretningsverksemd, medan etasjane over dette kan disponerast til kontor-, forretning- eller bustadformål. Ved ev. oppgradering/nybygg kan det oppførast bygningar med maks gesims/mønehøgda kote 18. Bygningar skal ha mønetak. Takvinkel, form og materialbruk skal tilpassast eksisterande bygningar i område B/F/K 5 slik at bygningane som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning.

§ 7 - UTEAREAL

1. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast taltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte.
2. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører

forstøttingsmur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på forstøttingsmuren vert redusert.

3. Ev. utelagring kan berre tillatast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkande bygning. Dette må vurderast i kvar enkelt sak og ut i frå funksjon og omfang. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen.
4. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
5. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
6. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
7. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
8. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgare enn 0,7 m over vevnivået. Ved avkøyrsløse gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer, § 12.1.

§ 8 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr.2)

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- Veg, SV
- Fortau, SF
- Gang- /sykkelveg, SGS
- Anna veggrunn - tekniske anlegg, SVT
- Anna veggrunn – grøntareal, SVG
- Kollektivhaldeplass, SKH
- Parkering, SPA

Anna veggrunn – tekniske anlegg kan nyttast til grøft, snøopplag og forstøttingsmur. Anna veggrunn – grøntareal kan nyttast til snøopplag. I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig tilleggsareal til vegskjeringar, fyllingar og murar. Fylling/skjæring skal takast opp med mur der dette er illustrert på plankartet. Mur kan elles nyttast som alternativ der dette ikkje er vist, men avstand til vegbane og utførelse skal godkjennast av kommunen.

§ 9 - GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr. 3)

1. Innanfor område turdrag GT kan det byggjast sti med tilhøyrande anlegg.
2. Parkeringsanlegg kan byggjast som underetasje for område for park/parkeringsanlegg GP/SPH. Anlegget kan byggjast under heile parkområdet. Kommunen skal godkjenne ferdig kotehøgda på parkområdet. Inn-/utkøyring til parkeringsanlegget skal skje frå Bjørndalsvegen over området B/F/K 1. Ved bygging av parkeringsanlegg skal parkområdet ferdigstillast samtidig. Som del av søknad om godkjenning av parkeringsanlegg skal også plan for utforminga av parkområdet godkjennast. Sjå elles § 13.5. om rekkefølgekrav.

3. Bestemmelsesområde #1 i plankartet viser omriss av dyrkningslag idnr 176996 med 5 m omsynssone. Lokaliteten er eit automatisk freda kulturminne som det gjennom godkjent plan er gitt dispensasjon for.

§ 10 - Landbruks- natur- og friluftsområde (PBL § 12-5 nr. 5)

Område for Kulturvern LKM 1

1. Siktemålet med reguleringsformålet er å bevare bygningane med området ikring som kulturminne.
2. Bruken av bygningane skal så langt det er råd vere i tråd med dei formål dei var oppsette for. Bruksmåten må ikkje forringe verneverdien.
3. Bygningane skal ikkje rivast og dei skal haldast vedlike etter antikvariske retningsliner. Alle utvendige bygningsmessige endringar skal godkjennast av kommunen etter samråd med fylkeskonservatoren. Ved vedlikehald skal opprinneleg materialar og bygningsdelar i minst mogleg grad utskiftast. Det som må utskiftast på grunn av skade skal erstattast av nytt i same slag materiale og utforming.
4. Terrengform innanfor reguleringsformålet skal ikkje endrast ved graving eller fylling.

§ 11 - Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

For Naturområde i sjø og vassdrag VNV, skal elv/bekk kunne haldast vedlike i hht dei sikringskrav som til ei kvar tid vert gjort gjeldande.

§ 12 - Omsynssoner (PBL § 12-6)

1. Sikringssone - Frisikt H140

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Det kan ikkje plantast vegetasjon som kan hindre sikta i frisiktssonene.

2. Angitt omsynssone H570_1 og H570_2, Bevaring kulturmiljø

- a. Siktemålet med omsynssona er å bevare bygningane med området ikring som kulturmiljø.
- b. Bruken av bygningane skal så langt det er råd vere i tråd med dei formål dei var oppsette for.
- c. Alle utvendige bygningsmessige endringar skal godkjennast av kommunen etter samråd med fylkeskonservatoren.
- d. Takvinkel, form og materiale på tilbygg/nybygg skal tilpassast eksisterande bygningar innan området slik at bygningane som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning.

3. Angitt omsynssone H570_3, Bevaring kulturmiljø

- a. Siktemålet med omsynssona er å bevare bygningane med området ikring som kulturmiljø.
- b. Bruken av bygningane skal så langt det er råd vere i tråd med dei formål dei var oppsette for. Bruksmåten må ikkje forringe verneverdien.
- c. Bygningane skal ikkje rivast og dei skal haldast vedlike etter antikvariske retningsliner. Alle utvendige bygningsmessige endringar skal godkjennast av kommunen etter samråd med fylkeskonservatoren. Ved vedlikehald skal opprinneleg materialar og

byggningsdelar i minst mogleg grad utskiftast. Det som må utskiftast på grunn av skade skal erstattast av nytt i same slag materiale og utforming.

d. Terrengform innanfor reguleringsformålet skal ikkje endrast ved graving eller fylling.

§ 13 - REKKEFØLGJEKRAV (PBL. § 12-7, nr. 10)

1. Ved bygging av parkeringsanlegg på område GP/SPH skal parken ferdigstillast samstundes med parkeringsanlegget.
2. Før utbygging av område BKS 3 skal tilkomstveg og omlegging av gangveg o_GS4 vere utført i samsvar med vegføring vist i reguleringsplanen og med den standard som er vist i planen.
3. Før idrett- og symjeanlegg i BOP 4 vert teke i bruk, skal det gjerast ei vurdering av køyremønster og ev. fartsreducerande tiltak i Gjerdegata.
4. Leikeplassar skal ferdigstillast samstundes med ferdigstilling av bustadene etter fylgjande føringar: leikeplass BLK 1 og BLK 4 skal ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast for BKS 2, leikeplass BLK 2 skal ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast for BKS 3, og leikeplass BLK 3 skal ferdigstillast før tilkomstveg SV 10 vert teken i bruk.
5. Før det kan gjevast igangsettingsløyve for oppføring av nye bygg i området BKS 2 og BKS 3, skal det gjerast vedtak om ei utbyggingsavtale der fortau i Bakkegata er ein del av avtalegrunnlaget.

Ulstein, den _____

Knut Erik Engh
ordfører