

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN

FOR

MEVOLD BOLIGFELT, AUKRA KOMMUNE

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge området til rette for boligbygging bestående av eneboliger, 2-6 mannsboliger og leiligheter.

§ 2 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene:

Bebyggelse:

- Eneboliger, areal A1 – 15
- Konsentrert bebyggelse, 2-6 mannsboliger, areal B1-8
- Konsentrert bebyggelse, leiligheter, areal C1
- Friområde/Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørevei (offentlig)
- Gang- og sykkelvei (offentlig)
- Gatebelysning (offentlig)
- Tekniske anlegg (offentlig)

Grønnstruktur:

- Friområder

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Plankrav

- Plan og bygningsloven med tekniske forskrifter legges til grunn for prosjektering og utførelse.
- Ved byggesøknad for opparbeidelse av infrastruktur i planområdet (vei, vann, avløp, elektro og tele) skal det vedlegges situasjonsplan for hele området. I tillegg skal det vedlegges prosjekterte lengde- og tverrprofiler for veier, samt prosjekterte profiler for VA-anlegg. Plassering av brannkummer for området skal gjøres i samråd med brannmyndighetene.

- Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500, hvor alle plott for nye bygninger, garasjer, parkeringsplasser og eventuelle støttemurer er inntegnet. Tegninger skal vise plassering av bygg med møneretninger, høyder, etc.
- 3.2 Byggegrenser
Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på planen. Dersom ikke annet er vist skal plan- og bygningsloven gjelde.
- 3.3 Terrenginngrep
Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal søkes å gi en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepa.
- 3.4 Kulturminne
Dersom det under arbeid i området avdekkes gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturmyndighetene.
- 3.5 Estetikk
Kommunen skal ved behandling av den enkelte byggesøknad søke å ivareta at bygga får en god form i seg selv og omgivelsene, og at bygga passer inn i en helhetlig og harmonisk utførelse med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.
- 3.6 Private avtaler
Etter at herværende reguleringsbestemmelser er trått i kraft, er det ikke tillatt med private avtaler å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene.
- 3.7 Utbyggingsavtale
En har som forutsetning at det skal inngås en utbyggingsavtale med Aukra Kommune. Denne avtalen skal regulere de forhold som forutsetter kommunal overtakelse av veier og VA-anlegg.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 4.1 Eneboligbebyggelse, A1 til A15
- Området avsettes til eneboligbebyggelse på egen tomt.
 - Utnyttelsesgrad settes til U= 35% BYA. Dette inkluderer plott på bolig, garasje, biloppstillingsplass, frittliggende boder og terrasse med byggehøyde 0,5m over terreng.
 - Bygninger kan ha flate tak, pulttak eller saltak med takvinkel mellom 0 og 45 grader. Det skal være lik takvinkel for bolig og frittliggende garasjer.
 - Gesimshøyde for boliger med flate tak settes til maks 7,5 meter og for garasjer maks 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde for boliger for øvrig settes til maks 9 meter over planert terreng, og for garasjer maks 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
 - Garasje kan bygges med maksimal grunnflate på 50 m².

- 4.2 Konsentrert bebyggelse, 2 til 6 mannsbolig, B1 til B8
- Området avsettes til konsentrert bebyggelse på egen tomt.
 - Utnyttelsesgrad settes til U= 45% BYA. Dette inkluderer plott på boliger, garasjer, biloppstillingsplasser og terrasser med byggehøyde 0,5m over planert terreng.
 - Bygninger kan ha flate tak, pulttak eller saltak med takvinkel mellom 0 og 45 grader. Det skal være lik takvinkel for bolig og frittliggende garasjer.
 - Gesimshøyde for boliger med flate tak settes til maks 7,5 meter og for garasjer maks 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde for boliger for øvrig settes til maks 10 meter og for garasjer maks 5,5 meter, over gjennomsnittlig planert terreng.
 - Det kan bygges garasjer for inntil en bil pr boenhet og med maks størrelse 30 m² pr garasjeplass.
- 4.3 Konsentrert bebyggelse, leiligheter, C1
- Området avsettes til leilighetsbygg på egen tomt.
 - Utnyttelsesgrad settes til U= 50% BYA. Dette inkluderer plott på bygg, garasjer og biloppstillingsplasser.
 - Gesimshøyde blokk maks 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.4 Friområde/Lekeplass (Felles)
- Lekeplassen er felles for alle beboerne i byggefeltet og skal opparbeides og holdes ved like av disse.
 - Lekeplassen skal opparbeides slik at alle funksjonskravene til alle brukergrupper blir ivaretatt.
 - På lekeområdet skal det kun kunne oppføres bygg eller konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.
 - Friområdet rett sørvest for C1 kan opparbeides som leikeplass under forutsetning av at friområdet fremdeles skal være funksjonelt som grøntkorridor ut mot Langneset.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveier (Offentlig)

- Ved utforming av offentlige veier i boligfeltet skal prinsippet om universell utforming legges til grunn.
- Detaljer vedrørende veioppbygging beskrives i utbyggingsavtale med Aukra Kommune.
- Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.
- Det anlegges støyvoll langs Fv 662 mot boligområdet jfr. «Støyutredning Mevold byggefelt» utarbeidet av Norconsult as datert 06.11.2014.
- Det skal etableres en undergang under Fv 662 som sikrer syklende og gående tilgang til eksisterende gangvei på østside av Fv 662. Undergangen skal opparbeides og utformes i henhold til Statens Vegvesen sine krav og bestemmelser i Håndbok N100.

5.2 Gang- og sykkelvei (Offentlig)

- Ved utforming av offentlige gang- og sykkelveier i boligfeltet skal prinsippet om universell utforming legges til grunn.
- Detaljer vedrørende veioppbygging beskrives i utbyggingsavtale med Aukra Kommune.
- Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.
- Under forutsetning av at det blir inngått nødvendige avtaler mellom utbygger og grunneiere, vil det bli etablert en midlertidig gang- og sykkelveg forbindelse mellom nytt boligfelt og eksisterende busslomme syd for Fv 662. Med bygging av midlertidig forbindelse menes oppgrusing av gang- og sykkelveg i nødvendig bredde, men uten tekniske anlegg eller asfaltering.

5.3 VA-anlegg og andre tekniske installasjoner (Offentlig)

- Tekniske anlegg som vann, avløp, strøm- og telekabler legges fortrinnsvis i kjøreveier.
- Plassering av brannkummer avtales med brannmyndighet og skal plasseres i kjørevei.
- Gatebelysning utføres.

5.4 Grønnstruktur

- Friområder skal sikre allmenn bruk og ferdselsvei til omkringliggende natur. Det er ikke tillatt med bygninger eller andre hindringer som begrenser allmenn ferdsel i disse områdene.
- På noen av friområdene kan rørføringer under bakken forekomme.

§6 SIKRINGSSONE

6.1 Frisiktssone

- Frisiktssoner i veikryss skal opparbeides i henhold til og i samsvar med Håndbok N100 sine bestemmelser.
- Enkeltstående trær, stolper og lignende kan stå i siktsonen, men krav til sikkerhetssoner i Håndbok N100, må være tilfredsstillt.

§7 FARESONE

7.1 Høyspent

- Over planområdet går det i dag en 22kW høyspentlinje. Denne skal rives og høyspentkabler legges i bakken. Det etableres ny nettstasjon innenfor planområdet, plassert som vist på reguleringsplanen.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Undergang

- Undergangen skal opparbeides og tilknyttes eksisterende gang- og sykkelveg langs Fv 662, før en utbygging av området kan starte.

8.2 Leikeplass

- Opparbeiding av leikeplass må være ferdigstilt senest før innflytting av de første boligene i byggefeltet. Med opparbeidelse menes at arealet planlagt til leikeplass, er ferdig planert og isådd.

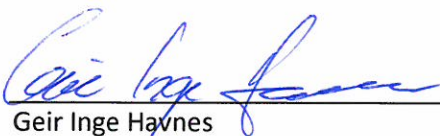
8.3 Vegkryss Fv 662

- Nytt vegkryss mot Fv 662 inkludert passeringslomme, opparbeides i henhold til Statens vegvesen håndbok N100, og ferdigstilles før en utbygging av området kan starte.

8.4 Gangveg

- Midlertidig gangveg over eiendom 21/3 og frem til eksisterende busslomme, ferdigstilles før innflytting av de første boligene i boligfeltet.

Molde, 12.01.2015



Geir Inge Havnnes

Solid Utbygging AS
Sofus Jørgensens vei 5
6415 Molde
Tlf.: 92 80 80 99
e-mail: geir@solide.no