



SUND KOMMUNE

DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

SKULE, BARNEHAGE OG BUSTADOMRÅDE I SPILDEPOLLEN DEL AV GNR. 31 BNR. 6, 15 OG 179 SAMT BNR. 128

Saksnr. 16/2617
Nasjonal arealplan-ID 1245_20170003
Vedteken dd.mm.åå 13.02.2018
Sist revidert dd.mm.åå 10.01.2018

§ 1 INTENSJONAR I PLANEN

Planen legg til rette for etablering av ny skule, barnehage, idrettsområde og bustadområde m.m. i Spildepollen. Intensjonen er å utvikle Spildepollen til eit lokalsenter med bustader og offentlege og private tenester.

§ 2 FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

- 2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak**
2.1.1 Ved søknad om tiltak skal det leggest ved situasjonsplan som viser bygningen si form, plassering, tilkomst, parkering/garasje og som viser opparbeiding av uteareal og bevaring av vegetasjon. Nye kotenivå, murar og skjering- og skråningsutslag på tomta skal visast.
- 2.2 Overvatn**
2.2.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, dreneringsvatn og overvatn frå tak og tette flater.
- 2.3 VA-rammeplan**
2.3.1 Ved søknad om tiltak skal det leggest ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillar krava til bortleiing/reinsing.

- 2.4 Avfallshandtering og massedeponering**
2.4.1 Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass. Sund kommune kan krevje at dokumentasjon på dette vert lagt fram.
- 2.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet**
2.5.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine estetiske retningslinjer.
- 2.5.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggest vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 2.5.3 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
- 2.6 Universell utforming/tilgjenge**
2.6.1 Alle leikeområde skal ha universelt utforma tilkomst.
- 2.6.2 Minst 30% av felles leikeareal skal vera utforma etter prinsippet om universell utforming.
- 2.6.3 Gangvegar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming.
- 2.6.4 Utrykkingskøyrety skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bygg.
- 2.7 Tilrettelegging for bosshandtering**
2.7.1 Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m. Stasjonane skal skjermast/overbyggjast ut i frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining.
- 2.8 Støy**
2.8.1 Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift og i tråd med støyrapport datert 03.07.2017. Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under L_{den} 55 dB. Bustadeiningar som har støynivå over L_{den} 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande med støyfølsame rom lengst bort frå støykjelda.
- 2.9 Byggegrenser**
2.9.1 Byggegrenser er vist på plankart. Der byggegrenser ikkje er vist, fell byggegrensa saman med formålsgrensa.
- 2.9.2 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak nemnd i pbl § 29-4, samt støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene.

2.10 Energibruk

2.10.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

2.11 Parkering

2.11.1 Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tabellen under.

Formål/verksemd	Eining	Bil	Sykkel
Bustader-frittliggjande småhus	Pr. bueining	2	2
Bustader-konsentrerte småhus	Pr. bueining	2	2
Forretning	Pr. 100 m ² BRA	6	5
Kontor	Pr. 100 m ² BRA	4	4
Tenesteyting	Pr. 100 m ² BRA	4	4
Bevertning	Pr. 100 m ² BRA	4	4
Skule	Pr. 10 årsverk	4-8	45
Barnehage	Pr. 10. barn	3-5	2
Idrettsbane/idrettsanlegg	Pr. 10 personer	1-4	3

2.11.2 Minst 5 % av parkeringsplassane runda opp til næraste heile plass skal reserverast for rørslehemma. Parkeringsplass for rørslehemma skal ha ei plassering som gir rask og enkel tilgang til målpunktet.

2.11.3 Av sykkelparkering skal minst 50 % sikrast ly for nedbør og vind. Plassering av sykkelparkering skal gi rask og enkel tilgang til målpunktet. Sykkelparkering skal ikkje vere til hinder for fotgjengarar.

2.11.4 Ved etablering av bygg for meir enn 20 tilsette skal det i tilknytning til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod/garderobeskap med dusj, garderobeskap og plass for å tørke våte klede o.l.

2.12 Krav til leike og uteoppfallsareal

2.12.1 Minste uteoppfallsareal (MUA) og krav til felles leikeplass for bustader. Krav til opparbeiding av minste uteoppfallsareal og leikeareal går fram av tabellen under og skal dekkast innanfor byggeområdet og regulerte leikeplassar. Krav til leik – og uteoppfallsareal går framfor utnyttingsgraden for området. Parkeringsareal og køyreveg skal ikkje inngå i arealkrav til uteoppfallsareal.

Formål	Minste uteoppfallsareal (MUA) pr. bustad	Felles leikeareal pr. bustad
Bustader-frittliggjande småhus	300 m ²	100 m ²
Bustader-konsentrerte småhus	100 m ²	25 m ²

2.12.2 Minste uteoppfallsareal skal løysast innanfor byggeområdet og kan omfatte regulert felles gatetun, plassar og areal rundt planlagde bygg. Minste uteoppfallsareal skal ha følgjande kvalitetar:

- Skal vere skjerma mot sjenerande vind, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
- Areal skal ha tilfredstillande støynivå ihht. støyretningsline T-1442 (2012)
- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med i krav til MUA.

2.12.3 Regulerte felles leikeplassar BLK1, BLK2, BLK3, BLK4, BLK5, BLK6 og BLK7 skal ha følgjande kvalitetar:

- Skjerma mot sjenerande vind, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
- Tilfredstillande støynivå ihht. støyretningsline T-1442 (2012)
- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med i krav til MUA.
- Areal skal ha universell tilkomst og vere sikra med gjede mot køyreveg.
- Leikeplassar skal plasserast og utformast slik at dei er eigna for leik og opphald heile året, og kan nyttast av ulike aldersgrupper. Det skal leggast til rette for samhandling mellom barn, unge og vaksne.

2.12.4 Leikeområda BLK1, BLK3 og BLK5 skal i størst mogleg grad utformast etter prinsippet om universell tilgjenge og opparbeidast med sandleikeplass, leikeapparat/møblement som innbyr til aktivitet og felles samlingsplass.

2.12.5 Leikeområda BLK2, BLK4, BLK6 og BLK7 skal nyttast som naturleikeplassar. Element som sittebenkar, klatretau, sklier, sandkassar m.m. kan førast opp.

§ 3

REKKEFØLGJEKRAV

3.1 Vegkryss mot Fv 201 Glesnesvegen skal vere ferdigstilt og godkjent av Statens vegvesen før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader, skule eller barnehage innanfor planområdet.

3.2 Vegkryss mot Fv 202 Telavågvegen skal vere ferdigstilt og godkjent av Statens vegvesen før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest til nye bygg innanfor område BKB.

3.3 Støytiltak i samsvar med støyrappport datert 03.07.2017 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader innanfor byggeområde BFS1 og BFS3.

- 3.4 Tilfredsstillende parkeringsdekning jf. § 2.11.1 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader.
- 3.5 Tilfredsstillende leike og uteoppfallsareal jf. § 2.12 og 4.2.2 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader.
- 3.6 Felles tilkomstveg og fortau i samsvar med plan skal vere ferdig opparbeidd og asfaltert fram til og med avkjøring til den aktuelle tomte/bustaden før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest. Det skal for felles og private vegar setjast opp vegrekkverk der dette er naudsynt. Plassering av rekkverk skal godkjennast av Sund kommune.
- 3.7 Høgspente line i luftstrekk som kryssar planområdet skal leggast som jordkabel før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest til nye bygg innanfor område o_KBA og BKB.
- 3.8 Snusløyfe for buss o_SKV5 skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest til ny skule i område o_KBA.

§ 4 EIGARFORM

4.1 Offentlige arealformål

- 4.1.1 Følgjande formål og område skal vere offentlege:

Formål	Områder
Bygningar og anlegg	o_KBA
Køyreveggar	o_SKV
Gang- og sykkelveg	o_SGS
Fortau	o_SF
Parkering	o_SPA

4.2 Felles arealformål

- 4.2.1 Eigartilhøve andre kommunaltekniske anlegg:
- Renovasjonsområde BRE1 er felles for BFS1, BFS2, BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4
 - Renovasjonsområde BRE2 er felles for BFS2, BKS5, BKS6, BKS7 og BKS8
 - Renovasjonsområde BRE3 er felles for BFS3, BFS4, BFS5, BFS6 og BFS7
 - Renovasjonsområde BRE4 er felles for BFS8, BKS7 og BKS8.
- 4.2.2 Eigartilhøve leikeplassar:
- Leikeområdet BLK1 er felles for BFS1, BFS2, BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4.
 - Leikeområde BLK2 er felles for BKS5, BKS6, BKS7 og BKS8
 - Leikeområde BLK3 er felles for BKS5, BKS6, BKS7 og BKS8
 - Leikeområde BLK4 er felles for BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4.

- Leikeområde BLK5 er felles for BFS3 og BFS7
- Leikeområde BLK6 er felles for BFS6
- Leikeområde BLK7 er felles for BFS8

4.2.3 Eigartilhøve grønstruktur:

- Grønstruktur G1 er felles for BFS1, BFS2, BKS1, BKS2, BKS3, BKS4
- Grønstruktur G2 er felles for BKB
- Grønstruktur G3 er felles for BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4
- Grønstruktur G4 er felles for BKB
- Grønstruktur G5 er felles for BKS5, BKS6, BKS7 og BKS8
- Grønstruktur G6 er felles for BFS4, BFS5, BFS6, BFS7 og BFS8
- Grønstruktur G7 er felles for BFS7 og BFS8
- Grønstruktur G8 er felles for BFS3

4.2.4 Eigartilhøve køyreveggar:

- Køyreveg SKV2 med tilhøyrande fortau (SF) og annan veggrunn grøntareal er felles for BFS1, BFS2, BKS1, BKS2, BKS3, BKS4
- Køyreveg SKV3 med tilhøyrande fortau (SF) og annan veggrunn grøntareal er felles for BFS2, BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS5, BKS6, BKS7 og BKS8
- Køyreveg SKV4 med tilhøyrande fortau (SF) og annan veggrunn grøntareal er felles for BFS3, BFS4, BFS5, BFS6 og BFS7

4.2.5 Eigartilhøve gatetun

- Gatetun SGT1 er felles for BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4
- Gatetun SGT2 er felles for BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4

4.2.6 Eigartilhøve gangveggar

- Gangveg SGG1 og SGG2 er felles for BFS1-8 og BKS1-8.
- Gangveg SGG3 og SGG5 er felles for BKS1-4.
- Gangveg SGG4 er felles for BKS1-8.
- Gangveg SGG6-9 er felles for BKS5-8.

4.2.7 Eigartilhøve parkering

- Parkering SPA1 er felles for BKS1 og BKS4.
- Parkering SPA2 er felles for BKS5
- Parkering SPA3 er felles for BKS4
- Parkering SPA4 er felles for BKS6
- Parkering SPA5 er felles for BFS8
- Parkering SPA6 er felles for BKS7 og BKS8
- Parkering SPA7 er felles for BFS7
- Parkering SPA8 er felles for BFS6

§ 5 BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Generelt

- 5.1.1 Bygningar og anlegg skal først opp i samsvar med formålet som går fram av plankart og føresegner.
- 5.1.2 Det skal vere variasjon i bustadeiningane innanfor kvart byggeområde. Minimum 25 % av bustadene skal vere over 80 m² BRA. Det skal ikkje vere bustadeiningar mindre enn 35 m² BRA.
- 5.1.3 Det kan innanfor byggeområda gjennomførast eigedomsdeling og/eller seksjonering.

5.2 Bustader - frittliggjande småhusbusetnad

- 5.2.1 Innanfor BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5, BFS6, BFS7 og BFS8 kan det først opp einebustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.
- 5.2.2 For frittliggjande småhusbusetnad følgjer maksimal utnytting av tabellen under. Maksimal byggehøgde er påført plankart.

Område	% BYA
BFS1	20 %
BFS2	25 %
BFS3	20 %
BFS4	20 %
BFS5	20 %
BFS6	20 %
BFS7	20 %
BFS8	25 %

5.3 Bustader – konsentrerte småhus

- 5.3.1 Innanfor BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS5, BKS6, BKS7 og BKS8, kan det først opp tomannsbustader/rekkehus med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.
- 5.3.2 For konsentrerte småhus følgjer maksimal utnyttig av tabellen under. Maksimal byggehøgde er påført plankart.

Område	% BYA
BKS1	40 %
BKS2	40 %
BKS3	25 %
BKS4	30 %
BKS5	35 %
BKS6	45 %
BKS7	45 %
BKS8	45 %

5.4 Forretning (BF)

- 5.4.1 Innanfor område BF kan det først opp forretningsbygg med tilhøyrande tekniske anlegg og parkering. Det er også høve til å legge til rette for anlegg for drivstoffylling.
- 5.4.2 Fasadar på gateplan skal i hovudsak nyttast til forretning og publikumsretta tenester og føremål.

Det vert ikkje høve til å eabelre nye bustadeiningar innafør område BF. Føresegna er ikkje til hinder for at eksisterande arealbruk, bustad i 2. etg. vert vidareført.

- 5.4.3 Maksimal utnytting for område BF er sett til %BYA=55 %.
- 5.4.4 Maksimal byggehøgde er sett til kote + 15. Høgda på trappehus, heishus, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal byggehøgde med 2,0 meter, men ikkje på meir enn 15 % av takflata. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg o.l. skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.

5.5 Forretning/kontor/tenesteyting (BKB)

- 5.5.1 Innanfor område BKB kan det først opp bygg for formåla forretning, kontor og tenesteyting med tilhøyrande tekniske anlegg og parkering. Det er også høve til å legge til rette bevertning innanfor området. Fasadar på gateplan skal i hovudsak nyttast til forretning og publikumsretta tenester og føremål. Det kan innanfor området leggest til rette for internt vegsystem med kjøreveg, gang- og sykkelveg, samt overflateparkering m.m. Det skal innanfor område BKB ikkje opnast opp for verksemdar som medfører støy mot bustadområda eller plasskrevjande varehandel. Med plasskrevjande varehandel meinast forretning for sal av bilar og motorkjøretøy, lystbåtar, trelasthandel, hagesenter og liknande.
- 5.5.2 Maksimal utnytting for område BKB er sett til %BYA=40 %. Nytt næringsareal innanfor område BKB skal ikkje overstige 3000 m² BRA.
- 5.5.3 Maksimal byggehøgde er sett til kote + 22. Høgda på trappehus, heishus, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal byggehøgde med 2,0 meter, men ikkje på meir enn 15 % av takflata. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg o.l. skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.
- 5.5.4 All overflateparkering innanfor BKB skal vere tydeleg åtskilt frå gangsoner med kantstein, grøntrabatt, merking eller anna fysisk skilje.

5.6 Kombinert byggje- og anleggsformål (KBA)

- 5.6.1 Det kan innanfor område for kombinert byggje- og anleggsformål først opp bygg og anlegg med tilhøyrande funksjonar. Formål som er dekkja av område for kombinert byggje- og anleggsformål er undervisning, barnehage, idrettsanlegg og idrettsstadion med tilhøyrande funksjonar. Det kan innanfor området leggest til rette for internt

vegssystem med kjøreveg, gang- og sykkelveg, samt overflateparkering

- 5.6.2 Maksimal utnytting for område KBA er sett til %BYA=20 %.
- 5.6.3 Maksimal byggehøgde er sett til kote + 41. Høgda på trappehus, heishus, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal byggehøgde med 2,0 meter, men ikkje på meir enn 15 % av takflata. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg o.l. skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.
- 5.6.4 All overflateparkering innanfor KBA skal vere tydeleg åtskilt frå gangsoner med kantstein, grøntrabatt, merking eller anna fysisk skilje.
- 5.6.5 Ved etablering av kunstgrasbane for ballspel innanfor området, skal det nyttast miljøvennlige løysingar.
- 5.7 Leikeplassar**
- 5.7.1 Leikeplassar skal opparbeidast i samsvar med §2.12.3.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

- 6.1 Generelt**
- 6.1.1 Omsynet til landskap skal sikrast ved gjennomføring av anleggsarbeidet. Utforming av sideareal, revegetering og utforming av tekniske anlegg, skal ferdigstillast saman med resten av veganlegget.
- 6.1.2 Avkjørsler vist med symbol i plankart kan justerast i forhold til vist plassering.
- 6.2 Køyreveg**
- 6.2.1 Køyreveg omfattar offentleg og felles veg med tilliggjande fortau. Køyreveg skal opparbeidast med utforming som vist på plankart.
- 6.3 Gatetun**
- 6.3.1 Områda SGT skal opparbeidast som gatetun. Gatetunet skal møblerast med tilplanting.
- 6.4 Gangveg**
- 6.4.1 Gangvegar SGG skal opparbeidast med fast dekke.
- 6.5 Parkering**
- 6.6 Parkeringsplassar SPA skal opparbeidast med fast dekke.
- 6.7 Det kan innanfor regulerte parkeringsplassar etablerast carport/garasjar med maksimal byggehøgde på 4 meter.

6.8 Annan veggrunn

- 6.8.1 Anna veggrunn grøntareal vert nytta til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk og anna infrastruktur og tekniske anlegg som er ein naturleg del av veganlegget. Arealet skal også nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande føremål.

§ 7

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Grøntstruktur

- 7.1.1 Grøntstruktur (G) skal ligge som eit grønt areal mellom bustadområda, veg og omkringliggjande areal. Områda kan tilplantast og det kan innanfor områda etablerast stiar og mindre areal for opphald med sittebenkar og bord.
- 7.1.2 Det kan innanfor formålet grøntstruktur leggest til rette for infiltrasjonsløyising for overvatn og førast fram infrastruktur for VA-anlegg. Det kan også førast fram kablar for teknisk infrastruktur.

7.2 Naturområde (GN)

- 7.2.1 Område sett av til naturområde skal vere ålment tilgjenge. Det kan innanfor naturområde førast fram stiar og gjerast mindre tiltak for å sikre ålmentas tilgang og bruk. Det kan også førast fram kablar for teknisk infrastruktur.

§ 8

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

8.1 Sikringsone (pbl § 11-8 a)

- 8.1.1 Frisikt (H140)**
Innanfor frisiktsona skal avkjørslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.
- 8.1.2 Nedslagsfelt drikkevatt (H110)**
Innanfor omsynssone for nedslagsfelt for drikkevatt skal det ved plassering av bygg eller tiltak sikrast at dette ikkje medfører forureining eller reduksjon i kvalitet på drikkevasskjelda.