

REGULERINGSFØRESEGNER for Reguleringsplan Røysmarka

Dato: 31.01.95

EIGENGODKJENT K - SAK 95/0025
den 2.03.1995.

 **VOLDA KOMMUNE**
For Rådmannen **RÅDMANNSKONTOR**
Per Heltne
Per Heltne, planleggar
e. fm.

1 REGULERINGSFORMÅL:

Det regulerede området er på planen datert 31.01.95 vist med reguleringsgrenser til følgende formål:

BYGGJEOMRÅDE (PBL §25.1)

- Bustadar
- Forretningar, kontor, bustadar
- Almennyttige formål
- Offentlege formål

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25.2)

- Køyreveggar
- Gang- og sykkelveggar
- Parkeringsplassar
- Anna trafikkareal

FRIOMRÅDE (PBL §25.4)

- Park

SPESIALOMRÅDE (PBL §25.6)

- Frisiktsone

2 FELLESFØRESEGNER

- 2.1 Bygningsrådet skal ved handsaming av byggjemeldingar sjå til at bygningane får ei god form, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming. Bygningsrådet kan kreve at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggende bygningar. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialar, skal godkjennast av bygningsrådet.
- 2.2 I samband med byggjemelding skal det leggast fram teikningar for uteareal med køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg m.m. for godkjenning av bygningsrådet.

- 2.3 For område som er naturleg å sjå på som ei eining, kan bygningsrådet kreve at det vert utarbeidd utbyggingsplan for heile området, før byggjemelding for einskildbygg vert godkjend.
- 2.4 Utnyttingsgraden for kvar tomt skal ikkje vere større enn maksimal utnyttingsgrad for feltet som er ført på plankartet. Der utnyttingsgraden ikkje er påført plankartet, skal bygningsrådet fastsetje denne. Utnyttingsgraden (TU – tillatt tomteutnytting) er lik bruksareal berekna som prosent av nettoareal tomt, dvs. forholdstal mellom golvareal og tomt:
- 2.5 Større tre kan berre fellast etter løyve frå bygningsrådet. Ein skal også i størst mogeleg grad forsøke å ta vare på annan verdfull vegetasjon. Eksisterande verdfull trevegetasjon som er innteikna på reguleringskartet bør vernast om og fornyast.

3 BYGGJEOMRÅDE

Areal for bustadar:

- 3.1 I områda B1, B2, B3, B4, B6, B7, B9 og B10 kan det førast opp bustadhus med høgde inntil 1 etasje over grunnmur med evt. tillegg for loft. Gesimshøgda skal ikkje overstige 4,5 m målt frå ferdig planert grunn ved grunnmur. Der det er naturleg i forhold til terreng kan underetasje tilpassast under føresetnad av at huset ikkje er meir enn 1 etasje over denne med tillegg av eventuelt loft.
- 3.2 I området B5 kan det førast opp bustadhus med høgde inntil 2 etasjar over grunnmur med evt. tillegg for loft. Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,5 m målt frå lågaste punkt på bakken ved grunnmur. Der det er naturleg i forhold til terreng kan underetasje tilpassast under føresetnad av at huset ikkje er meir enn 2 etasjar over denne med tillegg av eventuelt loft.
- 3.3 I området B8 kan det førast opp bustadhus med høgde inntil 2 etasjar. Før utbygging skal det leggst fram bebyggelsesplan etter PBL §28-2. Planen skal godkjennast av bygningsrådet. Planen skal vise plassering og utforming av bygningar, avkøyrslar, køyreveggar, gang- og sykkelveggar, parkeringsplassar, grøntareal, gjerde og beplanting. Planen skal også vise høgdeoppriss av nye bygningar i forhold til omkringliggande bygningar.
- 3.4 Området B11 skal nyttast til studentbustadar. Bygningar kan det førast opp med høgde inntil 2 etasjar over grunnmur med evt. tillegg for loft. Det skal opparbeidast parkeringsplassar på eigen grunn for det biltal som etter bygningsrådet sitt skjønn er nødvendig for utbygginga. Før utbygging skal det leggst fram bebyggelsesplan etter PBL §28-2. Planen skal godkjennast av bygningsrådet. Planen skal vise plassering og utforming av bygningar, avkøyrslar, køyreveggar, gang- og sykkelveggar, parkeringsplassar, grøntareal, gjerde og beplanting. Planen skal også vise høgdeoppriss av nye bygningar i forhold til omkringliggande bygningar.

- 3.5 Området B12 – Spesialområde gardstun:
- Tunforma og det avsette arealet omkring tunet skal takast vare på av omsyn til dei kulturhistoriske-, bygnings- og landskapsmessige kvalitear som knytter seg til dette. Vegetasjon innanfor tunområdet skal takast vare på. Større tre kan berre fellast etter løyve frå bygningsrådet.
 - Bygningar i området skal kunne nyttast til andre formål under føresetnad av at dette ikkje vesentleg endrar tunet sin karakter.
 - Det skal ikkje oppførast nye bygg i området. Bygningsrådet kan tillate tilbygg og ombygging under føresetnad av at slike endringar vert tilpassa eksisterande bygg i form- og materialbruk, og at endra bruk eller ombygging ikkje skiplar den tunform som området er tiltenkt.
 - Søknad om bruksendring av området og bygningar skal fremjast gjennom bebyggelsesplan etter PBL §28. Dersom det ved slik enda bruk vert lagt opp til bruksformål tilknytt høgskulefunksjonane i område O2 eller det off. formål i område O5, kan parkeringsordningar og vurdering av utomhusareal skje samla, jfr. PBL §69.
- 3.6 Høgda til topp grunnmur skal i kvart einskild høve fastsettast av bygningsrådet.
- 3.7 Garasjar og evt. uthus skal helst byggast som frittstående bygningar, men kan om mogeleg byggast som tilbygg til bustadhuset. Garasjar skal vere tilpassa bustadhuset når det gjeld materialval, form og farge. Garasjen kan berre byggast i 1 etasje med maks. grunnflate 40 m². Garasjar og uthus kan plasserast med ein vegg i nabogrensa innanfor reglane i byggeforskriftene. Plassering av garasje og uthus skal vere imøtåande på situasjonsplanen som følgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om dei ikkje skal byggast samtidig med huset.
- 3.8 Det skal innpassast 1,5 biloppstillingsplass pr. bustadeining på eigen grunn inkl. evt. garasje. For hyblar skal det i tillegg opparbeidast 0,75 biloppstillingsplass pr. hybel.
- 3.9 Bygningsrådet skal sjå til at veggar, gjerde og hekkar vert utført på ein måte som ikkje er til ulempe for naboar eller offentleg ferdsel. Gjerde og hekkar skal ikkje vere høgre enn 0,80m mot veg.

Areal for forretningar, kontor, bustadar:

- 3.10 Området BS1 skal nyttast til bygningar for forretningar, kontor og bustadar. For området skal det ikkje vere husvære i 1. etasje.
- 3.11 Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,5 m målt frå lågaste punkt på bakken ved grunnmur. Der det er naturleg i forhold til terreng kan underetasje tilpassast under føresetnad av at huset ikkje er meir enn 2 etasjar over denne med tillegg av eventuelt loft.
- 3.12 Loftsetasjar kan utnyttast under føresetnad av at tomteutnyttinga ikkje overstig TU slik denne er definert på planen.
- 3.13 Parkering, varetransport og vareinntak skal skje på eiga tomt.

Areal for almennyttige formål:

- 3.14 Området A1 og A2 skal nyttast til barnehage. Tillatt tomteutnytting (TU) skal ligge innanfor dei til eikvar tid gjeldande vedtekter frå Familie- og forbrukerdepartementet for slike anlegg.
- 3.15 I området A1 og A2 kan det førast opp hus med høgde inntil 1 etasje over grunnmur med evt. tillegg for loft. Gesimshøgda skal ikkje overstige 4,5 m målt frå lågaste punkt på bakken ved grunnmur. Der det er naturleg i forhold til terreng kan underetasje tilpassast under føresetnad av at huset ikkje er meir enn 1 etasje over denne med tillegg av eventuelt loft.
- 3.16 Høgda til topp grunnmur skal i kvart einskild høve fastsetjast av bygningsrådet.

Areal for offentlege formål:

- 3.17 Områda merka O1, O2 og O4 skal nyttast til høgskuleområde. O5 skal nyttast som tilleggsareal for Øyra skule. O6 skal nyttast til ballplass. O7 skal nyttast til ekspansjonsareal for høgskulen eller evt. andre offentlege skuleformål.
- 3.18 Bygningar kan oppførast med inntil 3 etasjar med tillegg av sokkeletasje.
- 3.19 Før utbygging skal det for områda O4, O5 og O7 leggast fram bebyggelsesplan etter PBL §28-2. For områda O1 og O2 skal det før utbygging leggast fram utbyggingsplan. Planen skal godkjennast av bygningsrådet. Desse planane skal vise plassering og utforming av bygningar, avkøyrslar, køyreveggar, gang- og sykkelveggar, parkeringsplassar, grøntareal, gjerde og beplanting. Planane skal også vise høgdeoppriss av nye bygningar i forhold til omkringliggende bygningar. Bebyggelsesplan skal ivareta omsynet til støy frå fylkesveg 15 - 045. Naudsynte fysiske tiltak for å ivareta krava i byggeforskriftene skal innarbeidast i plan.
- 3.20 For kvar einskild utbygging skal det opparbeidast parkeringsplassar på eigen grunn for det biltal som etter bygningsrådet sitt skjønn er nødvendig for utbygginga. Dersom bygningsrådet sitt krav om eigenparkering ikkje er oppfylt, kan bygningsrådet etter nærare vurdering kreve frikjøp etter dei til eikvar tid gjeldande betalingsattsar for frikjøp i Volda sentrum.

4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

- 4.1 Ved utbygging av offentlege parkeringsareal skal bygningsrådet syte for at det vert framlagt utbyggingsplan som viser køyreareal, parkeringsareal, gangareal og grøntanlegg.
- 4.2 Bygningsrådet skal syte for at gangareal og grøntareal i tilknytning til parkeringsareal er ferdig opparbeidde når parkeringsplassane vert tekne i bruk.
- 4.3 Anna trafikkareal som vegskråningar og rabattar skal opparbeidast samtidig med vegen og gjevast ei parkmessig behandling.

4.4 Ved utbygging av fylkesveg 15 – 045 skal støyskjerming som vist på reguleringsplanen innarbeidast i detaljplan og gjennomførast som ein del av veganlegget.

5 FRIOMRÅDE

5.1 Område F1 skal nyttast til park.

6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Frisiktsoner:

I område regulert til frisiktsone skal det til eikvar tid vere fri sikt 0,5 m over eit plan gjennom dei tilstøytande vegar.

7 ANDRE FØRESEGNER

7.1 Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast innafør ramma av Plan- og bygningslova og bygningsvedtektene.

7.2 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.