

Reguleringsføresegner til reguleringsplan for Murigrandane, Valldal, Norddal kommune

§ 1 Arealbruk

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 25 i plan- og bygningslova (pbl.) av 18. juni 1985.

Byggjeområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)

- Bustader, frittliggande einestader
- Industri/lager
- Allmennyttig formål, helsesenter
- Bensinstasjon

Offentlege trafikkområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)

- Køyreveg
- Sideareal veg (grøft, skjering, fylling)
- Gang-/sykkelveg, fortau
- Torg
- Parkeringsplass
- Område for buss/taxi
- Småbåthamn, landdelen
- Småbåthamn, sjødelen

Offentlege friområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)

- Friområde
- Turveg

Fareområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 5)

- Område med fare for flaum og flodbølge

Spesialområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)

- Parkbelte/buffersone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Anlegg for telekommunikasjon
- Frisiktsone ved veg
- Bevaringsområde for naust
- Anna spesialområde, utleigehytter

Kombinerte formål (pbl. § 25, 2. ledd)

- Bustad/forretning/kontor
- Forretning/kontor
- Allmennyttig formål kulturhus/hotell



§ 2 Generelt

2.1 Andre lover og vedtekter

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til reglane i plan- og bygningslova og gjeldande bygningsvedtekter for Norddal kommune.

2.2 Unnatak

Unnatak frå reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av det faste utvalet for plansaker, innanfor ramma av plan- og bygningslova §§ 7 og 28-1 pkt. 2 og bygningsvedtektene.

§ 3 Felles føresegner

3.1 Beredskap i forhold til flaum og flodbølgjer

Planområdet ligg innanfor faresona for fjellskredgenererte flodbølgjer frå Åkneset og Heggurdaksla i Storfjorden, samt innanfor fareområde for 200-årsflaum frå Valldøla. Utbygging i planområdet kan ikkje skje før tilfredsstillande beredskapstiltak, i tråd med statlege krav, er på plass.

Når det gjeld nemnde beredskap i forhold til skred med påfølgjande flodbølgjer frå Åkneset eller Heggurdaksla er denne knytt til varslingsssystemet med sete på Stranda. Før vidare utbygging innanfor området Murigrandane er det eit krav at dette varslingsssystemet vert halde oppe på eit forsvarleg nivå også i framtida.

Det skal vurderast om det er Fylkesmannen i Møre og Romsdal som skal føre tilsyn med at beredskapsopplegget er i samsvar med dei krav som gjeng fram av dei tekniske føresegnene § 7-32 nr. 2 bokstav b.

3.2 Avbøtande tiltak

Før utbygging skjer innanfor dei einskilde områda skal det utarbeidast ei vurdering av kva avbøtande tiltak som kan gjerast i forhold til å minske omfanget av skade ved ei eventuell flodbølgje frå skred ved Åkneset og Heggurdaksla.

Dei einskilde byggverk skal der det er mogeleg, utformast, konstruerast og dimensjonerast slik at det tåler belastninga frå flodbølgjer med ein slik storleik som kan ramme dette området.

3.3 Byggjegranser

Byggjegranser mot offentlege vegar er vist på plankartet. Der byggjegranser ikkje er vist, gjeld reglane i veglova og i plan- og bygningslova § 70 om avstand frå veg, annan bygning og eigedomsgrense.

3.4 **Gesimshøgder**

Gesimshøgder skal målast som definert i Tekniske føresegner til plan- og bygningslova. Tillatne gesimshøgder er oppgjevne under dei enkelte byggeområde i føresegnene.

3.5 **Høgde på golvnivå**

Av omsyn til forventna stigning på havnivået skal nybygg i planområdet ha innvendig golvnivå på kote 2,70. Alle nybygg og tilbygg i planområdet skal vere utan kjeller.

3.6 **Avfallshandtering**

Avfall skal oppbevarast i egne rom

3.7 **Tiltak mot trafikkstøy**

Nye bueiningar med tilhøyrande leike- og opphaldsareal skal tilfredsstillе støykrava som er nedfelt i Norsk standard NS8175.

3.8 **Landskap og vegetasjon. Bevaring av tre**

I byggjesøknader skal eksisterande tre eller tregrupper som er verdfulle på grunn av storleik/omfang, plassering eller art vere innmålt og vist på kartet. Søknaden skal vise kva tre som skal bevarast, samt planlagt ny vegetasjon.

3.9 **Gjerde og hekkar**

Kommunen kan krevje at gjerde og hekkar mot offentleg veg blir plassert i tilstrekkeleg avstand frå vegkant slik at dei ikkje hindrar snørydding, likevel ikkje innanfor tomtegrensa.

3.10 **Universell utforming**

Planlegging av bygg og uteområde skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle.

3.11 **Reklametiltak**

Utforming og oppsetting av reklameskilt skal vere i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande kommunale vedtekter. Reklameskilt, transparentar, flaggstenger og andre reklameinnretningar må ikkje settast opp før løyve frå kommunen ligg føre. Det skal leggest særskilt vekt på ei god estetisk utforming og ein avdempa fargebruk.

§ 4 **Byggeområde/Kombinerte formål**

4.1 **Bustader, frittliggande**

Område B1 omfattar to utbygde bustadtomter, og er regulert til frittliggande einbustadar med tilhøyrande garasjer, i samsvar med etablert utbygging.

Maksimal utnyttingsgrad, medrekna parkeringsplassar, er sett til BYA=25 %.

Største gesimshøgde er sett til 6 m og største mønehøgde er sett til 9 m. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5 m, og ikkje større grunnflate enn 50 m². Garasjar kan plasserast nærare vegen enn byggjegrensene viser, så lenge krav til fri sikt og snøopplag er tilfredsstillt. Plasseringa skal godkjennast av kommunen.

Det skal tilretteleggast 2 biloppstillingsplassar på eigen grunn for kvar einbustad. For eventuell hybel/utleigeleiligheit er parkeringskravet 1 plass ekstra. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarende byggjearcalet vert teke i bruk.

4.2 **Industri/lager**

Område I-L 1 er sett av til industri/lager, i samsvar med dagens bruk.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=50 %.

Største gesimshøgde er sett til 7 m og største mønehøgde er sett til 10 m.

Bygg og uteområde skal opparbeidast med høg estetisk standard. Utforminga skal vere moderne og avdempa i forhold til fargebruk og reklameskilt. Bygningar skal vere fullverdige og permanente, og ikkje ha preg av mellombelse løysingar som til dømes brakker, plasthallar og liknande.

Det skal ikkje drivast verksemd som er til sjenanse for omgjevnadane i form av støy eller lukt. Utelagring er ikkje tillate. Det kan etablerast fjernvarmeanlegg innanfor området.

4.3 **Allmennyttig formål, helsesenter**

Område A 1 og A 2 er sett av til allmennyttig formål, helsesenter.

For A 1 er maksimal utnyttingsgrad sett til BYA=50 %, største gesimshøgde er sett til 9 m og største mønehøgde er sett til 13 m.

Bygg og uteområde skal opparbeidast med høg estetisk standard. Utforminga skal vere moderne og avdempa i forhold til fargebruk og reklameskilt. I samband med utbygging av A 2 skal det utarbeidast utomhusplan som i tillegg til A 2 viser parkbeltet SpP 2, parkeringsplass P 3 og P 4 og torg T 1.

A 2 omfattar den såkalte Fjordstova. Her er maksimal utnyttingsgrad sett til BYA=80 %, største gesimshøgde er sett til 2,5 m og største mønehøgde er sett til 5 m, alt i samsvar med etablert bygg. Området skal ikkje byggast meir ut.

4.4 **Besinstasjon**

Området BS 1 er sett av til bensinstasjon. Det kan drivast bevertning og verkstadsfunksjonar for bilar og mindre køyrety innanfor området.

Maksimal utnyttingsgrad, inkludert parkeringsplassar, er sett til BYA=50 %.
Maksimal byggjehøgde er sett til 7 m.

Bygg, pumpestasjonar og uteområde skal opparbeidast med høg estetisk standard. Utforminga skal vere moderne og avdempa i forhold til fargebruk og reklameskilt. Bygningar skal vere fullverdige, og ikkje ha preg av mellombelse løysingar som til dømes brakker, plasthallar og liknande.

Utelagring er ikkje tillate. Eventuelt utandørs plasserte salsvarer skal plasserast på ein ryddig og tiltalande måte.

Før tiltak på området blir det vist til rettleiar utarbeidd av Direktoratet for brann- og eksplosjonsvern.

Det skal før utbygging utarbeidast ein detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for bensinstasjonsområdet og buffersonene SpP 3 og SpP 4. Denne skal vise nybygg, bruk og overflate på alt utbygd areal, høgder på terreng og overvasshandtering, beplantning, belegg, utvendig belysning, utandørs møblering med meir.

Parkeringsplassar skal merkast av innanfor området, i tråd med utomhusplan. Parkering skal skje på desse avmerka plassane.

4.5 **Bustad/forretning/kontor**

Område B/F/K 1 og B/F/K 2 er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor.

Maksimal utnyttingsgrad, inkludert parkeringsplassar, er sett til BYA=40 %.
Maksimal byggehøgde er sett til 10 m.

Før utbygging skal det utarbeidast detaljregulering for kvart av områda. Det skal leggjast vekt på å oppnå gode løysingar for gangsamband i området sett under eitt.

Innanfor område B/F/K 2 skal det settast av areal til sandleikeplass/nærleikeplass. Leikeplassen skal ha ei skjjerma plassering, hensiktsmessig form og ein storleik på minst 200 m².

Ved utarbeiding av planane skal det leggjast vekt på å styrke gateløpet langs riksvegen, og få inn sentrumsmessige kvalitetar i områda.

4.6 **Forretning/kontor**

Områda F/K 1 og F/K 2 er sett av til kombinert formål forretning/kontor.

Bygg og uteområde skal opparbeidast med høg estetisk standard. Utforminga skal vere moderne og avdempa i forhold til fargebruk og reklameskilt.

Bygningar skal vere fullverdige og permanente, og ikkje ha preg av mellombelse løysingar som til dømes brakker, plasthallar og liknande. Utelagring er ikkje tillate.

Før F/K 1 (Fjordhagen) er maksimal utnyttingsgrad sett til BYA=100 %, maksimal gesimshøgde er sett til 4 m og maksimal mønehøgde til 10,5 m.

Før F/K 2 er maksimal utnyttingsgrad, inkludert parkeringsareal, sett til BYA=60 %. Maksimal bygghøgde er sett til 7 m.

Parkeringsplassar skal merkast av innanfor området, i tråd med utomhusplan. Parkering skal skje på desse avmerka plassane.

Det skal før vidare utbygging utarbeidast ein detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for området. Denne skal vise nybygg, bruk og overflate på alt ubyggt areal, høgder på terreng og overvasshandtering, beplantning, belegg, utvendig belysning, utandørs møblering med meir.

Utforming av TK 1 bør vurderast i samband med planlegging av utelager på F/K 2.

4.7 **Allmennyttig formål, kulturhus/hotell**

Område A/H 1 er sett av til kombinert formål kulturhus/hotell.

Utnyttingsgraden for området er sett til BYA=70 %. Største byggehøgde er sett til 15 m.

Bygg og uteområde skal opparbeidast med høg estetisk standard. Utforminga skal vere moderne og avdempa i forhold til fargebruk og reklameskilt.

I samband med utbygging av A/H 1 skal det utarbeidast utomhusplan som i tillegg til A/H 1 skal vise parkeringsplassane P 5, P 6 og P 7, torg T 2 og parkbelta SpP 6 og SpP 7.

Før utbygging skal det gjennomførast grunnundersøkingar for å avklare eventuell risiko for utgliding av området. I tilfelle fare for utgliding må avbøtande tiltak, som vil gi trygg byggegrunn, gjennomførast før byggjeløyve kan bli gitt.

4.8 **Allmennyttig formål, kulturhus/hotell**

Område A/H/Fr 1 er sett av til kombinert formål kulturhus/hotell. Så lenge området ikkje er utbygd, skal det kunne nyttast som friområde.

Utnyttingsgraden for området er sett til BYA=100 %. Største byggehøgde er sett til 15 m.

Utbygging i dette området må skje som utkraging av bygningsmasse på A/H 1 over A/H/Fr 1. Turstien gjennom området skal oppretthaldast. Fri høgde under utkraginga skal vere minst 4 m.

5 **Offentlege trafikkområde**

5.1 **Køyreveg**

Veg 1 – Veg 4 er avsett til offentlege køyrevegar. Standard for vegane er påført plankartet.

Fortau og parkbelte langs Veg 2 skal opparbeidast samstundes med Veg 2.

Fortau og parkbelte langs Veg 3 skal opparbeidast samstundes med Veg 3.

Vegane og tilliggande trafikk- og uteopphaldsareal skal ha eit sentrumsmessig preg med høg gra av presisjon og kvalitet.

5.2 **Sideareal veg/annan veggrunn**

Dette formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegar, gangvegar og parkeringsplassar, som rabattar og grøfteareal. Slike areal skal opparbeidast i samband med tilgrensande trafikkeareal.

I rabatten mellom BS 1 og riksvegen kan eitt tre på kvar side av masta/skiltet til bensinstasjonen fjernast.

5.3 **Gang-/sykkelveg, fortau**

Areala er avsett til offentleg gang- og sykkelveg/fortau. Standard er påført plankartet. Areala skal opparbeidast med eit sentrumsmessig/urbant preg, med høg presisjon og kvalitet.

5.4 **Torg**

Områda merka T 1 og T 2 på plankartet er regulert til torg/uteopphaldsareal. Desse områda skal opparbeidast med sentrumsmessig/urbant preg, med høg grad av presisjon og kvalitet.

Før utbygging skal det utarbeidast detaljplan for områda, som viser materialbruk/belegg, høgder på terreng, overvasshandtering, beplantning, belysning og møblering. Område T 1 skal inngå i utomhusplan for nytt

helsesenter på A 1. Område T 2 skal inngå i utomhusplan for hotell/kulturhus på A/H 1.

5.5 **Parkeringsplass**

Arealet P 1 – P 9 er avsett til offentlege parkeringsplassar.

Parkeringsplassane P 1- P 7 er regulert med parkeringsfelt og rabattar (Anna trafikkareal). Parkeringsplass P 8 er flateregulert, og skal detaljregulerast i samband med utarbeiding av detaljregulering for B/F/K 2.

Parkeringsplass P 9 er regulert med parkeringsfelt og rabattar. Her er det også sett av plass til ein mur, som skilje mellom parkeringsplassen og friområdet. Muren skal etablerast samstundes med opparbeiding av parkeringsplassen. Det skal vere ei opning i muren mellom parkeringsplassen og turstien. Muren skal ikkje vere lavare enn 0,5 m og ikkje høgare enn 1 m, målt frå eksisterande terrengnivå. Muren skal utførast i naturstein. Parkeringsplassen med mur og rabattar skal opparbeidast etter nærare detaljert plan, godkjend av kommunen.

Parkeringsplassane skal opparbeidast med grøne innslag i rabattane. Frisikts-sonane skal ivaretakast. Tilgrensande område med Anna trafikkareal og gang-/sykkelveg og fortau skal opparbeidast samstundes med parkeringsplassane. Parkeringsplass P 3 og P 4 skal inngå i utomhusplan for nytt helsesenter på A 1. Parkeringsplass P 5, P 6 og P 7 skal inngå i utomhusplan for hotell/kulturhus på A/H 1.

5.6 **Område for buss/taxi**

Arealet er avsett til område for buss/taxi.

Det er ikkje høve til å parkere på området eller setje i verk tiltak som er til hinder for dette føremålet.

5.7 **Småbåthamn, landdelen**

Eksisterande naust, båtopptrekk, molo og småbåtanlegg sør for Muritunet er regulert til småbåthamn, landdelen, og er merka SHL 1 på plankartet.

Hamnearealet skal ikkje nyttast som parkeringsplass eller til utelagring.

Vidare opparbeiding av området skal sjåast i samanheng med utnyttinga av tilgrensande hamneområde i sjø og friområdet Fr 4, og skal skje etter ein nærare detaljert plan godkjend av kommunen og hamnemyndigheitene.

5.8 Småbåthamn, sjødelen

Område SH 1 er sett av til offentlig småbåthamn.

Før småbåthamna kan etablerast må det utarbeidast nærare detaljert plan for området, godkjend av kommunen og hamnemyndigheitene.

Før tiltak i sjø kan settast i verk, krevs det løyve etter Hamne- og farvasslova. Norddal kommune har ikkje oppretta eige hamnedistrikt, og det er dermed Kystverket som gir slikt løyve.

6 Offentleg friområde

6.1 Friområde

Områda Fr 1 – Fr 6 er sett av som friområde.

Områda skal fungere som rekreasjonsområde og grønne lunger i planområdet. Områda skal framstå som naturlike, men enkle tiltak som fremjar området sitt formål, til dømes anlegging av ein sti eller etablering av ein fiskeplass, kan tillatast. Det skal ikkje oppførast bygg innanfor områda.

6.2 Turveg

Turvegar er avmerka på plankartet. Turvegane skal framstå som stiar, med opparbeiding som er skånsam i terrenget. Det blir ikkje stilt tilsvarende krav til desse turvegane som til ein ordinær offentlig gangveg med omsyn til breidde, stigningsforhold med vidare. Det er ikkje intensjonane at stiane skal tilretteleggast for vinterbrøyting.

7 Fareområde

7.1 Område med fare for flodbølgje og flaum

Heile planområdet er omfatta av risiko for flodbølgje, og er skravert som fareområdet på plankartet.

Delar av planområdet er omfatta av fare for overfløyning frå Valldøla. Grenselinjene for fare for 200-årsflaum frå Valldøla er avmerka på plankartet.

8 Spesialområde

8.1 Parkbelte/buffersone

Områda SpP 1 – SpP 7 er sett av til spesialområde/buffersone.

Desse områda skal ha ei parkmessig opparbeiding, etter nærare detaljerte utomhusplanar. Parkbelta skal tilføre miljøkvalitetar til nærområda, og skal samstundes fungere skjermende i forhold til meir industriprega verksemd i byggeområda.



Parkbelta skal planleggast slik at dei kan nyttast til snøopplag.

Områda SpP 1 har allereie tilfredsstellande opparbeiding, og kan ligge som i dag. Overgangen mot P 1 og Veg 2 (steinsetting/kanting) skal framgå av detaljplanane for P 1 og Veg 2.

Område SpP 2 skal inngå i utomhusplan for A 1 (det planlagde helsehuset).

Område SpP 3 og SpP 4 skal inngå i utomhusplan for bensinstasjonen eller tilgrensande trafikkareal, avhengig av kva område som bli bygd ut først.

SpP 5 skal planleggast saman med Veg 3.

SpP 6 og SpP 7 skal inngå i utomhusplan for A/H 1.

8.2 **Friluftsområde i sjø og vassdrag**

Elva (Valldøla) og sjøareal som ikkje inngår i småbåthamna er regulert som friluftsområde i sjø og vassdrag. Her er det ikkje planlagd noko tiltak.

8.3 **Anlegg for telekommunikasjon**

Områda som er avsett til anlegg for telekommunikasjon er merka TK 1 og TK 2 på plankartet.

Områda omfattar etablerte trafostasjonar. Utforminga av TK 1 bør vurderast i samband med planlegging av utelager på F/K 2.

8.4 **Frisiktzone**

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstander fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i friktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt.

8.5 **Bevaringsområde, naust**

Områda SpBN 1 og SpBN 2 er sett av til bevaringsområde kombinert med naustformål.

Det er ikkje tillate å rive bygg som inngår i bevaringsområda.

Bygningane skal vedlikehaldast på ein slik måte at den opprinnelege stilen blir ivaretatt. Utvendig fargesetting skal tilpassast byningen sin opprinnelege tidsepoke.

8.6 **Anna spesialområde, utleiehytter**

Område SpH 1 er sett av til spesialområde for utleiehytter.

Maksimal utnyttingsgrad, inkludert parkeringsplassar, er sett til BYA=50 %.

Maksimal gesimshøgde er sett til 3,5 m og maksimal mønehøgde er sett til 5 m.

[Faint circular stamp or logo]
7 mai 2016

Kåre T. Mikkelsen