

Dato: 30.05.2024

REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) FOR AURDALSVEGEN 32 I AURE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT

Forslagsstiller: Erco Prosjekt as
Utarbeidet av: ALLSKOG v/ Ellen Kristin Moe
Planforslagets dato: 30.05.2024 Revidert 20.06.2024
Plan-ID: 157620220003

Saksbehandling:

1.gang formannskapet
Offentlig ettersyn i perioden
2.gang formannskapet
Kommunestyret, vedtak

Revisjoner:

Høringsversjon	18.05.21
Oppdatert iht. vedtak dd.mm.åå	dd.mm.åå

§ 1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å detaljregulere tomten gnr./bnr. Detaljreguleringen har hensikt å tilrettelegge for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteareal, lekeareal og infrastruktur.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§2.1 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndighetene i Møre og Romsdal fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§2.2 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesimshøyder, adkomstforhold, parkeringsløsning, og plan for opparbeidelse av arealer for lek og utearealer med evt. forstøtningsmurer og støyskjerm. Situasjonsplanen må vise at minimumskrav til uteoppholdsareal blir ivaretatt. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Det skal også leveres terrengsnitt (langsgående og tverrsnitt) i angitt

målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger i forhold til nabobebyggelse.

§2.3 Utforming og estetikk

Terrengebearbeidelse innen området skal generelt tilpasses tilgrensende arealer. Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, og gis en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal nyttes materialer som gir god estetisk kvalitet for bebyggelse og anlegg. Fargevalg skal være i tråd med illustrasjonsplan datert

§2.5 Kjøreadkomst

Adkomst til boligen skal skje fra Torpbakkan f_KV1.

§2.6 Støy

For bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy jf. T-1442 kapittel 4 samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1. Under anleggsperioden skal det settes opp tydelig skilting slik at det fremgår hvor varelevering skal skje, og at området er et anleggsområde.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at støyforhold både i fasade og uteareal for boliger er tilfredsstillende, samt plassering av og utforming av eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak.

For uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål gjelder krav iht. T 1442/2016 tabell 3. Innendørs gjelder krav iht. Norsk standard NS 8175 klasse C. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før boliger og utearealer tas i bruk.

§ 2.8 Fremmed arter

Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene. Beplanting av arter som er «svartelistet» som fremmede arter i Artsdatabankens «Fremmedartslista 2018» skal unngås.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 1112 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)

- a) Plassering: Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggelinjer vist på plankartet. Byggelinjen følger formåls grensen til BK. Balkonger, terrasser, svalganger, søyler og støyskjerming tillates utover byggelinje. Det tillates utbygging av kjellerareal utenfor byggelinjen under terreng. Sykkelparkering skal etableres i garasjeanlegg og ved inngangssone. Boder skal etableres i garasjeanlegg.
- b) Grad av utnytting: Bruksarealer fra skisseprosjekt utarbeidet av Herlig Design datert 22.03.2023. Beregnet med utvendige åpne overbygde arealer. (Overbygde svalganger og terrasser). U. Etasje: 422 kvm. 1. og 2. Etasje 905 kvm.
- c) Høyde, plassering og utforming av bebyggelse og anlegg:
 - Bygget skal ha 2 plan over terreng og 1 plan under terreng som blir parkeringskjeller.
 - Kotehøyder: Ferdig gulv i u. etasje, garasjeanlegg min 29moh og mønehøyde maks 41,7 moh.

- Bygningen skal ha saltak i det midtre bygget og pulttak på de to andre.
- All bebyggelse skal ha stående fasadekledning av trepanel.
- Farger i fargeskala og toner som vist i skisseprosjekt utarbeidet av herlig design datert 22.03.2023.

d) Boligsammensetning:

- Bygget skal ha inntil 8 leiligheter fra 70 kvm -105kvm.

e) Tilgjengelige boenheter:

- Alle leiligheter utformes som tilgjengelig boenhet. Hovedinngang til bygget via parkeringskjeller, innvendig adkomst, eller fra husets bakside. Her er det heis, trappehus og svalganger med adkomst.

§3.2 1550 Renovasjonsanlegg (RA)

Løsning for renovasjon skal opprettes innenfor området vist på plankart. Konkret løsning avklares med renovasjonsselskap før opparbeidelse.

§3.3 1600 – Uteoppholdsareal (UTE 1 og 2)

Uteoppholdsareal skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Områdene skal gis en variert opparbeidelse tilpasset brukere i alle aldre, og skal være universelt utformet.

§3.4 1610 – Lekeplass (LEK)

- a) Lekeplass skal ha variasjon og være tilpasset alle årstider og skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og ett lekeapparat.
- b) Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utformingen av lekeplassene.

§3.5 1620 – Gårdsplass (GPL)

- a) Arealet skal opparbeides med fast dekke

§ 4 SAMFERDSELSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 Fellesbestemmelser

Samferdselsanlegg skal etableres som vist på plankartet. Arealene skal opparbeides med fast dekke og god belysning tilpasset omgivelsene.

§4.2 2011 – Kjørveg (KV)

o_KV_1: Eksisterende kommunal veg – Aurdalsvegen. Avkjørsel til 32/317 kan benyttes til nyttetransport og nødetater. Avkjørsel prosjekteres og utformes som jf. håndbok N100 *vegnormal*.

o_KV_2: Eksisterende kommunal veg- Torpbakkan. Avkjørsel skal utformes som kryss jf. håndbok N100 *vegnormal*.

f_KV_1: Felles adkomst til leilighetsbygget. Maks vegbredde 4m inkl grøft.

§4.3 2019 – Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Arealet inngår i hensynssone frisikt.

§4.4 Parkeringsplasser (PP_1 og 2)

Bilparkering: Parkering skal primært skje i parkeringskjeller med plass til en bil pr leilighet. En av disse p-plassene er HC-plass. I tillegg skal opparbeides en gjesteparkeringsplass på utsiden av huset med plass til HC-plass på PP_1 og 2 biler på PP_2.

Parkeringsplassene skal være tilrettelagte for lading av el-bil.

Sykkelparkering: Det skal opparbeides minimum to oppstillingsplasser for sykkel pr boenhet hvor minimum 70 % av sykkelparkeringen skal være under tak.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (GV)

§5.1 Vegetasjonsskjerm

Innenfor området skal det tilsåes egnet beplantning som skjerming mellom leilighetsbygget, parkeringsareal og Aurdalsvegen.

§ 6 HENSYNSSONER

§6.1 Sikringsone - frisikt H140_1

Frisikt skal tilrettelegges som vist i plankart. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§7.1 Lekeplass

Lekeplass skal opparbeides og ferdigstilles før det utstedes ferdigattest.

§7.2 Avkjørsel

Avkjørsel fra Aurdalsvegen skal ikke etableres før det foreligger tillatelse til byggetiltak på eiendommen gnr.32 bnr.299. Avkjørselen skal oppfylle Aure kommune sine gjeldende krav til frisikt og krav til utforming.