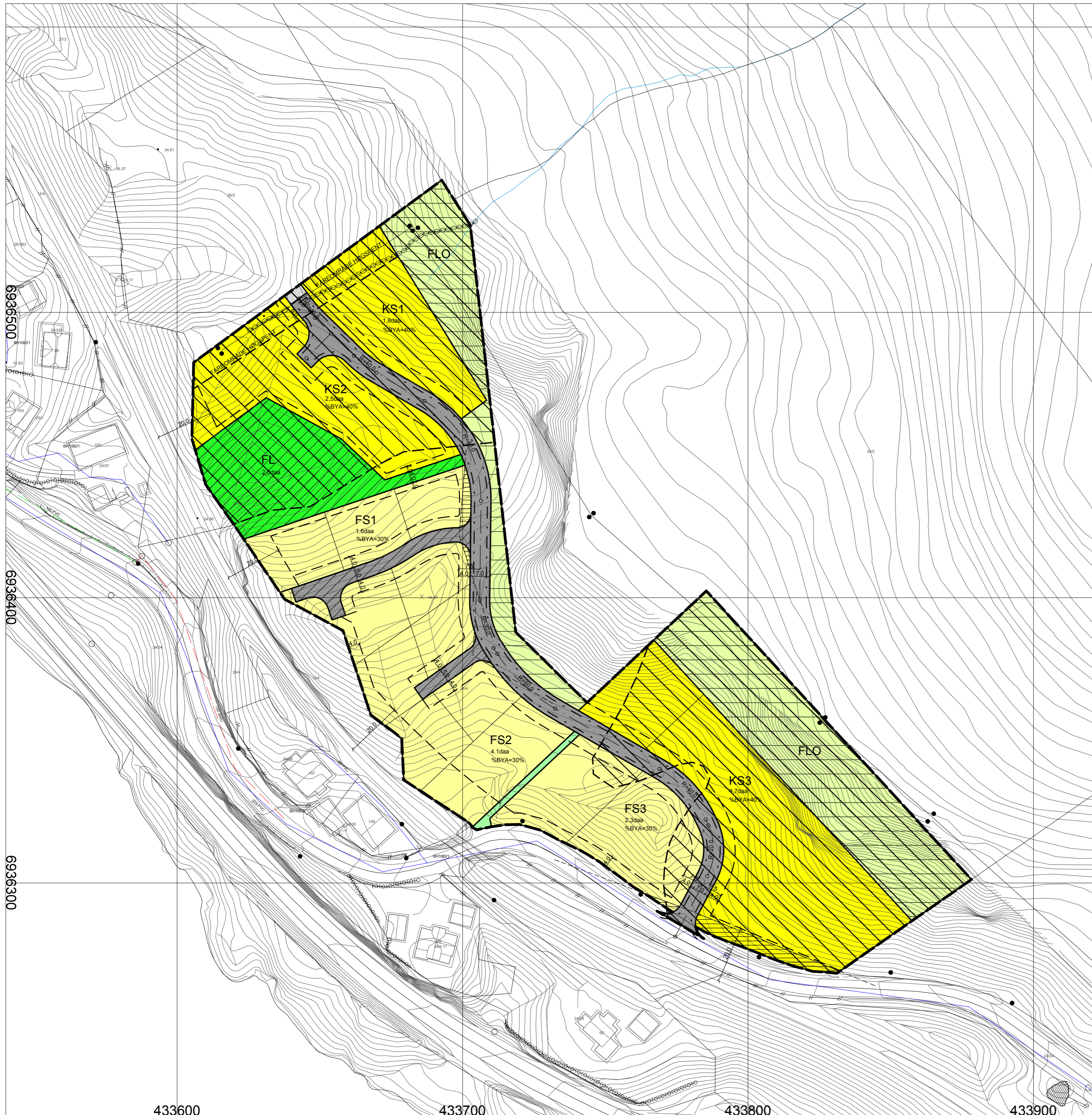


Vedlegg A Reguleringsplan



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.LEDD NR. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert bebyggelse

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles lekeplass

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Frisiktlinje i vegkryss

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- Turvei

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- Frisiktsone ved veg
- Friluftsområde
- Rasfare/høgspenningsanlegg

Kartgrunnlag mottatt fra kommunen

Ekvidistanse 1m

Kartmålestokk 1:1000

Dato: 12.06.2009

Rev. 10.01.2011 etter offentlig ettersyn

Rev. 08.08.2012 etter administrativ behandling



REGULERINGSPLAN FOR HØLGENES - RAUMA KOMMUNE

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kommunestyrets vedtak:

PLANEN UTARBEIDET AV:

LEITE HOWDEN

ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR
SYSTEMSGT. 12 4003 ÅLEND. TLF: 71822281 FAX: 7182221 POST@LEITEHOWDEN.NO

SAKSNR. DATO SIGN.

SAKSNR. TEGNNR. SAKSBEH.

08345

433600

433700

433800

433900

6936500

6936400

6936300

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HØLGENES GNR. 24 BNR. 4 – RAUMA KOMMUNE

REVIDERT 08.08.2012

Innhold:

§1	Generelt	s.2
§2	Fellesbestemmelser	s.2
§3	Byggeområder	s.3
§4	Offentlige trafikkområder	s.4
§5	Friområder	s.4
§6	Spesialområder	s.5
§7	Fellesområder	s.5

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1. Generelt

A. Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B. Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bygeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)
 - Frittliggende småhusbebyggelse FS
 - Konsentrert bebyggelse/terrassehus KS
2. Offentlige trafikkområder (PBL §25,1.ledd nr.3)
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn
3. Friområder (PBL §25,1.ledd nr.4)
 - Turvei
4. Spesialområder (PBL §25,1.ledd nr.6)
 - Frisiktsone ved veg
 - Friluftsområde
 - Fareområde ras
 - Fareområde høgspenningsanlegg
5. Fellesområder (PBL §25,1.ledd nr.7)
 - Felles avkjørsel
 - Felles leikeplass/kvartalsleikeplass

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Rauma kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§2. Fellesbestemmelser

A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal(BYA) defineres etter NS 3940. BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Gesims og mønehøyde blir målt ut fra gjennomsnittshøyde for planert terreng rundt bygget.

- B.** Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon, steingjerder og lignende bør så langt som mulig innpasses i utenomhusanlegg.
- Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Vedrørende frisisiktsoner se §6.
- C.** Utførelse, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av kommunen. Der det er praktisk mulig, skal forstøtningsmurer i hovedsak utføres i naturstein eller bearbeidet stein.
- D.** Innenfor byggeområdet kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig.
- E.** Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.
- F.** Parkeringsplasser skal opparbeides på egen grunn, og plassering av garasjer, carporter, felles parkeringsanlegg og parkeringsplasser på terreng skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen. Gjelder også dersom disse ikke skal oppføres samtidig med øvrig bebyggelse.
Garasjer/carporter inntil 50m² BTA og BRA kan plasseres inntil 2m fra regulert vegformål dersom de står parallelt med vegen, og 5m fra regulert vegformål dersom de står vinkelrett på vegen.
- G.** Det foreligger geoteknisk rapport fra NGI. Før utbygging av områdene KS1, KS2 og KS3 skal nødvendige geotekniske tiltak gjennomføres.
- H.** Før utbygging av området skal det etableres sikring av boligområdene mot jernbanespor, med 1,8 meter høyt flettverksgjerde.

§3. Bestemmelser for byggeområder

§3.1 Frittliggende småhusbebyggelse FS1, FS2 og FS3

- A.** For områdene gjelder en BYA på 30%. Gesimshøyden skal ikke overstige 8m og mønehøyden 9m. Både ene- og 2-mannsboliger tillates oppført på hver enkelt tomt.
- B.** For hver enkelt boenhet skal det avsettes plass for minst 1 bil i garasje/carport, samt ett tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser (min. for 1 bil). Frittliggende garasje/carport skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§3.2 Konsentrert bebyggelse/terrassehus KS1, KS2 og KS3

- A. Innenfor området skal det oppføres konsentrert bebyggelse, fortrinnsvis terrassehus. Mønehøyde skal ikke overstige 11m i KS1 og KS3. BYA skal ikke overstige 40%.
- B. I KS2 skal gesimshøyden ikke overstige 8m og mønehøyden 9m. BYA i KS2 skal ikke overstige 40%.
- C. For konsentrert bebyggelse/terrassehus/leilighetsbygg skal det avsettes minst 1,5 oppstillingsplass for bil pr. boenhet. I forbindelse med leilighetsprosjekter hvor det er tiltenkt oppført garasjer, må garasjene byggesøkes samtidig med leilighetsbygget.

§4. Friområder

§4.1 Turvei

Turveien skal sikre en gjennomgang fra vegsystemet internt i feltet og ned til hovedveg ved jernbane-bro. Denne skal fungere som en sti og det kreves dermed kun lett opparbeidelse.

§5. Offentlige trafikkområder

§5.1 Kjøreveg

I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggenes drift og vedlikehold. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

§5.2 Annen veggrunn

Arealet skal sikre adgangen til areal nord for planområdet. Samtidig kan området benyttes til snølagring.

§6. Spesialområder

§6.1 Frisiktsone ved veg

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

§6.2 Friluftsområde

I området kan opparbeides evt. tiltak mot ras. Ut over dette skal terrenget og landskapets preg bevares etter beste evne.

§6.3 Fareområde ras

Det foreligger geoteknisk rapport fra NGI. Før utbygging av områdene KS1, KS2 og KS3 skal nødvendige geotekniske tiltak gjennomføres.

§7. Fellesområder

§7.1 Felles avkjørsel

Vegen er privat og felles for de som har adkomst via den.

§7.2 Felles leikeplass/kvartalsleikeplass

Området FL er regulert som felles leikeplass, og skal være felles for hele planområdet. I tillegg er leikeplassen åpen for allmennheten og skal dermed fungere som en kvartalsleikeplass. Opparbeidelse av leikeplasser skal skje i samsvar med Rauma kommunes leikeplassnorm og forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr fra Barne- og familiedepartementet.

Det skal opprettes ett organ som tar ansvar for fremtidig drift og vedlikehold av leikeplassen. Alle fremtidige eiere skal være forpliktet til å være medlem og skal være økonomisk ansvarlig for fremtidig drift og vedlikehold av leikeplassen.

Reguleringsplan for Hølgenes gnr. 24 bnr. 4 – Rauma kommune

Ålesund 12.06.2009

Rev. 10.01.2011

Rev. 08.08.2012 etter administrativ behandling.

For Leite og Howden A/S



Sindre Øen