



STANDARDFORMULERINGER (etter pbl.-08)

sist revidert: 16.09.2026

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Eigengodkjenningsdato:	Eigengodkjent av:
ID-2021012476	21/12476	20.03.2025	Ålesund kommunestyre

1 - Generelt

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er synt med reguleringsgrenser. Innanfor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastsett.

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og føresegner og retningslinjer i tilknytning til gjeldande arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar i strid med desse.

2 - Reguleringsføremål

Areal innafor planavgrensinga er regulert til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

- Busetnad - frittliggjande småhusbusetnad (BF)
- Leikeplass, felles (f_LEK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg, felles (o_KV) og f_KV)
- Fortau (o_FO)
- Anna veggrunn - teknisk anlegg, offentleg (o_AVT)/ felles (f_AVT)

3. Grønstruktur (pbl. § 12-5, nr.3)

- Blågrønnstruktur, felles (f_BG)
- Turdrag, felles (f_TD)

5. Omsynssoner (pbl. § 12-6)

- Frisikt – H140
- Flaumfare – H320

6. Bestemmelsesområde

- RpBO – automatisk freda kulturminne/sikt langs veg

3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Parkeringsplass på terreng kan aksepteres utenfor byggegrense. Tillate utbygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA fastsett tillat utbygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå reknast med i utnyttinga.

Byggegrense for f_BG#, f_LEK1 og f_LEK2 følgjer formålsgrensa.

Gesims- og mønehøgde skal reknast i samsvar med TEK §§ 5.9 og 6.2, og reknast i høve gjennomsnittleg planert terreng.

3.2 - Bygningars form, plassering, materialbruk og farge:

Bygningar skal prosjekterast og utførast slik at dei får ei god arkitektonisk utforming i samsvar med sine funksjonar, og at dei etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv (form og materialbruk) og i høve til sin funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnadar, herunder plassering.

Det skal leggjast vekt på å finne så gode løysingar som mogeleg i høve til tilpassing til eksisterande landskap/terreng, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

Ved byggjesøknad av bustadar skal garasjar og carportar vise på situasjonskartet, sjølv om desse skal oppførast seinare. Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

Det kan nyttast solceller på veggjar og tak av bygningar.

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Fyllingar og støttemurar skal så langt det er mogeleg unngåast, og det er ikkje tillat å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar. Skjeringar som følgje av utgraving/planering av tomt skal plantast til med stadeigen vegetasjon. Der det er behov kan det oppførast støttemurar mot nabotomt eller veg. Kommunen kan påby at planeringshøgde blir senka eller heva slik at høgde på støttemur vert redusert.

Unntak frå føresegn § 3.1:

- For austlege del av BF3 kan det tillatast støttemur inntil 1,6 meter høgde nærare nabogrensa enn fire meter.
- For f_KV2 kan det tillatast støttemur inntil 1,2 meter høgde nærare nabogrensa enn fire meter.
- For austlege del av BF4 kan det tillatast støttemur i naturstein inntil 1,0 meter høgde nærare nabogrensa enn fire meter.

Saman med søknad om byggjeløyve kan kommunen krevje at det vert utarbeidd ein utomhusplan for den ikkje utbygde delen av tomta. Denne skal ved sida av å vise utbygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterande og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mogeleg utstrekning forsøkast å ta vare på og nytte eksisterande terreng, vegetasjon og kulturminne slik som steingardar og liknande i området, i samband med

utbygging. Bekkar skal som hovudregel haldast opne og i sin naturlege form, med tilstrekkeleg kantvegetasjon.

3.4 - Høgde på terreng, gjerde m.v. mot offentleg veg og grøntareal:

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i formålsgrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. Kommunen sine normer. Sjø elles føresegnar som gjeld frisisiktsoner.

Frå bustadområda si side skal det settast opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller anna avgrensing mot friområde og felles grøntområde som synleggjer eigedomsgrensa, men ikkje på ein slik måte at ferdsel i friområda vert innskrensa eller hindra. Avgrensinga må stå ferdig seinast i første vekstsesong etter innflytting.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggjeområda kan det førast opp trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Frittståande bygg skal tilpassast staden si busetting med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.6 - Overvasshandtering

Overvatn skal i størst mogeleg grad handterast lokalt, og på ein miljømessig riktig måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og dryge, samt sikre trygge flaumvegar. Overflata skal berre forseglast så langt det er naudsynt. Krav om at minst 30 % av bustadarealet arealet skal ha permeabel overflate.

3.7 - Parkering og sykkelparkering:

Krav om to biloppstillingsplass per bueining.

Krav om minst to sykkeloppstillingsplassar per bueining

3.8 – Tilgjenge etter TEK17:

Alle bueiningar skal vere tilrettelagt for familiar, med minimum 2 soverom.

3.9 - Støy frå byggje- og anleggsverksemd

Retningslinje T-1442 gjeld for utslepp av støy frå byggje- og anleggsverksemd innanfor planområdet.

3.10 Støy:

For busetnad gjeld miljøverndepartementet sine anbefalte grenser for utandørs støynivå på maks. LDEN 55 dB, jf. vegleiar T-1442.

3.11 - Automatisk freda kulturminner:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, er ein pliktig til å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

Før det blir sett i verk tiltak i medhald av planen, skal det gjerast arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna ID 298625 og 298626 som er markerte som område for føresegn RpBO1 og RpBO2, i plankartet. Tiltakshavaren skal ta kontakt med kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.

3.12 - Kommunale normer og utbyggingsavtaler

Offentlege trafikkområde, offentlege VA-anlegg og overvass-system innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med vedtekne kommunale normer og retningslinjer, og etter tekniske planar vedtekne av kommunen.

3.13 - Renovasjon

Handtering av avfall skal skje i samsvar med renovasjonsteknisk forskrift og renovasjonsteknisk plan for området.

3.14 - Nedkjemping av uønskete framande planteartar

Fjerning av framande artar

Det er i planområdet registrert uønskete framande planteartar som skal fjernast av kvalifisert personell, for å unngå spreiding av desse plantene. Nedkjemping av dei ulike artane skal skje som omtalt i reguleringsplanen sin planomtale/i tiltaksplan for handtering av uønskete framande planteartar og infiserte lausmassar.

Handtering av jord og jordmassar

Generelt bør ikkje jordmassar som er infisert med frø, røter eller andre underjordiske plantedelar nyttast som innblanding i anleggsjord.

Jord som fjernast frå område med uønskete framande planteartar skal handsamast som spesialavfall. Vidare deponi eller bruk er avhengig av plantearten si konkurransekraft. Infisert jord må anten (avhengig av kva planteartar jorda er infisert med):

- Deponerast i varig deponi og ikkje nyttast som vekstmassar
- Nyttast som undergrunnsjord
- Brukast som toppmassar der det skal lagast plen som skal verte slått jamleg gjennom heile vekstsesongen

3.15 Geoteknikk

Før det kan gjevast løyve til tiltak innfor planområdet skal det liggje føre dokumentasjon på tilfredsstillande geoteknisk stabilitet med ansvarsrett RIG for oppføring av nye bustader.

4 - Busetnad og anlegg

4.1 - Frittliggjande småhusbusetnad (BF):

Innanfor områda skal det byggast frittliggjande småhus med inntil ei bueining. På BF4 er det tillate å føre opp tomannsbustad.

Det er ikkje tillate med sjølvstendige bueiningar innanfor BF5 – BF10

Gesimshøgde skal ikkje overstige 7,0 m for bygningar med vanleg saltak, og mønehøgde ikkje over 9,5 m. Maks. gesimshøgde for ark/takoppløft og bygningar med pulttak vert sett til 9,0 m.

Gesimshøgde for bygningar med flatt tak vert sett til 7,0 m. Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøgde kan tillatast.

Grad av utnytting skal ikkje overstige %BYA=40 % for BF1, BF2 og BF3 eller % BYA=25 for BF4.

Krav om minst 2 plassar til sykkeloppstilling per bueining.

Garasjar/carport skal ikkje ha større høgd enn 3,5 m for topp tak, og med maksimal høgde rekkverk inntil 1 m over tak, totalt samla 4,5 m høgde. Grunnflata skal ikkje overstige 50 m². Garasje/carport kan førast opp inntil 5 m frå felles veg.

Takterrassar skal vere inntrekt og ikkje strekkje seg ut over parapeten.

Det er sett krav om fysisk stengsle mellom BF1 og f_TD1 for å skilje turveg frå privat areal.

Før det kan gjevast løyve til nye bustadar innanfor planområdet skal hekk på gbnr. 34/7 mot Østre Olsvikveg vere fjerna.

4.2 - Leikeplass, felles (f_LEK):

Felles leikeplass skal vere felles for bustadtomtene innanfor planområdet.

Områda skal nyttast til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gjev moglegheit for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper, med naudsynt utstyr, bord og benkar som alle kan nytte. Arealet skal innehalde utstyr/leikeapparat i samsvar med innhaldskravet i arealplanen sine leikeplassføresegner; krav om sandkasse på 10 m² og tre ulike typar utstyr/leikeapparat som er retta mot aldersgruppe 1 – 6 år, til dømes klatrestativ, huske, sklie, balanse-stokk eller vippehuske. I tillegg skal områda ha benk, bord og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. For f_LEK2 er det krav om minst fire ulike typar utstyr som er retta mot aldersgruppe 1- 6 år. Leikeplassane kan elles opparbeidast med tilplanting, murar, belysning, leikeapparat, benkar, gangstiar, vassarrangement, sitteplassar og andre parkmessige installasjonar. Området skal likevel behalde mest mogeleg av terrenget og vegetasjonen, dersom dette i seg sjølv gir gode leikeareal.

Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murar, skjeringar og skråningar som opparbeidast for bustadfeltet, kviler etter plan- og bygningsloven på utbyggjar/tomteeigar. f_LEK1 og f_LEK2 skal ha fysisk stengsle mot veg. f_LEK2 skal ha fysisk stengsle mot bekk.

5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Køyreveg, offentleg (o_KV)

I offentlege trafikkområde skal det byggjast køyrevegar med tilhøyrande grøfter, skjeringar og fyllingar.

Vegane er regulert med følgjande samla breidde:

o_KV1: 7 m.

I tillegg til vist areal kjem naudsynt areal til vegskjeringar og -fyllingar. Der vegen får skjerings-/fyllingsutslag større enn 2 m utanfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppførast støttemur i naturstein.

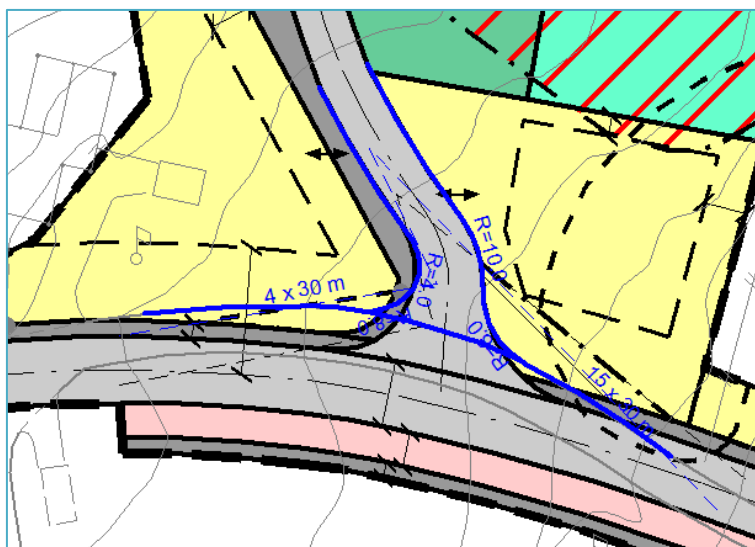
Det er tillate å leggje rør og kablar i veggrunn etter nærmare avtale med kommunen.

5.2 - Veg, felles (f_KV2):

Vegen skal vere felles for bustadtomter BF1-BF5 og skal nytte den som tilkomst til offentleg veg, og eventuelle framtidige frådelingar frå desse.

Nødvendig areal for opparbeiding av vegar kan gå inn i bustadtomter, arealet skal tilordnast til bustadformål når arbeidet med vegbana er ferdig. Eventuelle høgdeforskjellar kan takast opp med mur.

Krysning av bekken må dimensjonerast etter flaumvassmengder og bli utført på ein tilstrekkeleg god måte for å sikre at bekken blir forringa i så liten grad som praktisk mogleg for fisk sin ferdsel, og ikkje vanskeleggjer ei eventuell framtidig bekkerestaurering. Dette må planleggjast av fiskebiolog.

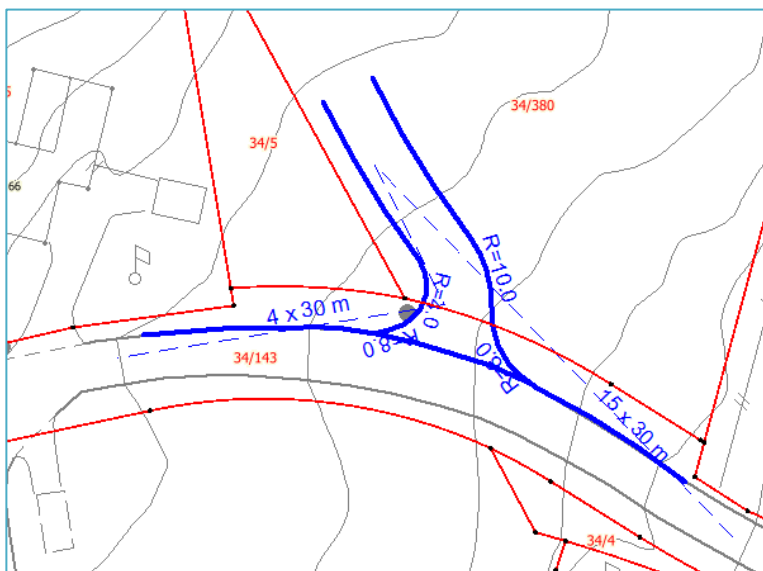


Figur 1 Illustrasjon av mellombels avkøyrsløse til Østre Olsvikveg med plankart under.

5.3 - Avkøyrsløse:

Avkøyrsløse skal tilfredsstille ulike krav til utforming, blant anna friskt og kommunen, SVV eller MRFK sine til ei kvar tid gjeldande veg- og gatenormer, i tillegg til eventuelle andre krav gjevne av vegmynde.

Før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet skal avkøyrsløse til Østre Olsvikveg opparbeidast som synt situasjonsplan datert 07.10.2024 og figur 1.



Figur 2 Illustrasjon av mellombels avkøyrsløse til Østre Olsvikveg.

5.4 – Fortau – o FO

Fortau er merka FO og er regulert med breidde 2,5 m.

5.5 – Annan veggrunn, o AVT /f AVT:

Arealet kan nyttast til snøopplag, skjeringar, fyllingar, grøfter, teknisk infrastruktur, rekkverk og murar.

6 - Grøntstruktur

6.1 - Generelt

Det er ikkje høve til å byggje kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innanfor grønstrukturuområda.

Leidningstraséar under bakken gjennom grønstrukturen kan tillatast dersom dei er samlokalisert med tilretteleggingstiltak i samsvar med planen og ikkje kjem i konflikt med verdifulle landskapselement.

6.2 - Blågrønnstruktur (f_BG):

Areala skal hovudsakeleg være inngrepsfrie i høve terrenget. Kantvegetasjonen langs bekken skal takast vare på, eventuelle inngrep skal avklarast med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal.

Det kan opparbeidast tursti med materialbruk som krev minst mogleg terrenginngrep, inntil 0,5 m breidde på sti. Sti skal vere minst 1 m frå bekkeløp, og ligge på same side som BF3. Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av turstien før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bustadar innanfor planområdet.

Drift og vedlikehald av tursti utførast av alle som har tomt innanfor planområdet.

Det kan gjennomførast tiltak innanfor formålet i samband erosjon- og flaumsikring, tilbaketrekt erosjonssikring avgrensa til 1 m frå BF3, og vist som regulert støttemur ved f_LEK2 og BF4.

Høgda på flomsikringa skal byggjast med dei nødvendige tryggleiksmarginane som følgjer av flomnotatet. Det er ikkje tillate å tilføre massar i bekkeløpet som kan spreie finstoff nedstrøms.

6.3 - Turdrag, felles (f_TD):

Innanfor formålet kan det opparbeidast tursti med inntil 1 m grusa sti, med minst mogleg inngrep i terreng. Tursti skal leggje til rette tilkome til strandsone (vest) og fotballbane (aust).

Drift og vedlikehald av tursti utførast av alle som har tomt innanfor planområdet.

Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av f_TD1 før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bustadar innanfor planområdet.

7 – Omsynssoner

7.1 – Frisiktsoner H140:

Innanfor frisiktsoner skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillat.

Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

7.2 Faresone flaum H320:

Fare for flaum innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/200 med 40 % klimapåslag og tryggleiksmargin på 0,3 m. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse F2 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-2) før det er dokumentert at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

8 – Bestemmelsessone

8.1 Bestemmelsessone - RpBO

Bestemmelsesområde – RpBO1 og 2

Innanfor bestemmelsessone RpBO1 og 2 ligg automatisk freda kulturminne. Det er ikkje tillate med tiltak innafor bestemmelsessone RpBO1 og RpBO2 før utgraving/frigjeving av kulturminne frå ansvarleg kulturmynde.

Bestemmelsesområde – RpBO3

Innanfor bestemmelsesområde RpBO3 (ligg over formål BF6) kan det ikkje gjerast tiltak som hindrar sikt langs kommunal veg.

Bestemmelsesområde – RpBO4

Innanfor bestemmelsesområde RpBO4 skal friskt stettast for mellombels avkøyrsløse, med same krav som for frisksone i §7.1.

9 - Rekkjefølgjekrav

9.1 - Infrastruktur:

Det blir synt til § 5.3 for utforming og krav.

9.2 - Leikeplassar og grønstruktur:

Før det vert gjeve bruksløyve til første bustad i dei ulike delområda skal det dokumenterast at nærleikeplassar f_LEK1 og 2 er ferdig opparbeidd.

9.3 – Blågrønstruktur - tursti

Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av tursti innanfor f_BG2 før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bustadar innanfor planområdet.

9.4 – Turdrag - turveg

f_TD1 skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bustader innanfor planområdet.

9.5 - Vatn og avløp

Tekniske løysingar for vatn-, avløps- og overvasshandtering skal detaljprosjekterast og godkjennast i samband med søknad om byggeløyve. Løysinga skal vere i tråd med prinsippa i Reguleringsendring Olsvika, gbnr. 34/383 m. fl - VAO-plan datert 25.04.2024, eller nyare rapport som erstattar denne.

Avløp frå planområdet skal førast til godkjent kommunalt reinseanlegg. Før det kan gjevast løyve til tilkopling av nye bustadar i planområdet, må det dokumenterast at anlegget stettar vilkåra som er gitt i utsleppsløyvet frå Statsforvaltaren.

9.6 Naturfare

Krav om prosjektering/utbygging av kulvert/røyr for f_KV2/ nye bustadar mot erosjon/flaumfare i samsvar med gjennomført flaumvurdering før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar

Det kan ikkje igangsetjast oppføring av nye bustadar før handtering av spillvatn er godkjend av kommunen.

10. DOKUMENT SOM FÅR JURIDISK VERKNAD GJENNOM TILVISING I FØRESEGNENE

Flomvurdering etter planendring på Gnr. Bnr. 34 / 380 Olsvika i Ålesund kommune, datert 23.02.2026.

Skredfarevurdering Olsvika 34/383, Ålesund kommune, datert 22.04.2024

52403432-RIG-N01 Gnr 34 bnr 383 m.fl. Detaljregulering Østre Olsvikveg - Vurdering
aktsomhet marin leire., datert 29.04.2024

RIM-01 J02 Fiskefagleg vurdering Olsvikbekken, datert 2024.05.20

*

ART arkitekter og ingeniører / OSE AS, 27.01.2023

Sist revidert 17.12.2024

*

Reguleringsendring 16.09.26

Eigengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte 20.03.2025, sak 013/25
Planendring etter forenkla prosess 18.09.2026, delegert sak nummer 004/26