



F17B og F18 Fjellsætra

Planidentifikasjon: Saksnr. (Acos): Egengodkjenningsdato: Egengodkjent av:
15282021002 21/617 xx.xx.20xx Sykkylven kommunestyre

§ 1 - Generelt

Planens hensikt:

Tilrettelegge for etablering av fritidsbustader. Planområdet er spredt bebygd med eksisterende hytter langs Fausavegen. Det blir no lagt til rette for vegsystem, teknisk anlegg og tomter slik at hytter kan plasseres vidare oppover i terrenget mellom Fausavegen og austover/oppover til avgrensinga for hyttebygging i kommunedelplanen, i tillegg til 3 tomter på nedsida av Fausavegen mot Nysætervatnet. Det vert lagt opp til store tomter og godt med grøntareal. Hytter plasseres i størst mulig grad på naturlige platåer i terrenget og med slik avstand at det blir god utsikt og skjerming. Dette opprettheld også dei gode mulegheitene for friluftsliv ved at det er naturområde (uberørt terreng) mellom hyttetomtene eller ein kan gå langs dei nye vegane for å komme seg vidare opp i terrenget. Myrareal blir i stor grad bevart uberørt. Ingen tomter etableres på myr – noko vegareal må krysse eller gå langs ytterkant myr.

1.1 - Gyldighetsområde:

Reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor desse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegnene gjeld i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.)

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslige avtalar som er i strid med desse.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningsslinjer er regulert til følgende formål:

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

- Fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF)
- Energianlegg – trafo (BE)
- Avløpsanlegg (BAV)

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

- Veg, privat (p_SKV)
- Veg, offentlig (o_SKV)
- Annen veggrunn - grøntareal, privat (p_SVG)
- Parkeringsplass, privat (p_SPP)

4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. §12-5, nr. 5)

- Naturformål (LNA)

6. Faresoner , omsynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140

- Faresone høgspenningsanlegg – H370

- Omsyn friluftsliv – H530

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1 – Tomtegrenser

Interne tomtegrenser kan justerast / tilpassast terreng ved frådeling.

Gjeld kun avgrensing mellom tilstøtande tomter slik at tilpassing ikkje vil påvirke arealfordeling mellom fritidsbebyggelse og andre formål.

T29/30 og T43/44 kan benyttes som sjølvstendige tomter eller delast i to tomter kvar.

3.2- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Tillatt bebygd areal (BYA) vert definert etter teknisk forskrift (TEK). Parkering på bakkenivå skal reknast med i utnyttinga.

Gesims- og mønehøgde skal målast i samsvar med gjeldande teknisk forskrift, og reknast i forhold til gjennomsnittleg eksisterande terreng.

3.3 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Bygningar skal plasserast slik at hovedretning er parallell med høgdekurvene.

Synlige grunnmurer og pilarer skal ha maksimalt 50cm høyde over planert terreng.

Høgdeforskjell mellom terrasse og terreng maksimalt 80cm.

Farge på bygninger og konstruksjoner skal være basert på naturfarger som er tilpassa nærområdet.

Inngjerding av tomte er ikkje tillatt. Inntil 200m² rundt inngangsparti og uteplasser kan gjerdes inn for å hindre tilgang for beitedyr. Det er ikkje tillatt med elektrisk gjerde eller gjerde som kan være til skade for beitedyr. Gjerde skal tilpassast bygningane på tomte og utformast på ein diskret måte. Inngjerding skal ikkje hindre allmenn ferdsel til grønt- eller turområde.

3.4 – Terrengbehandling:

Det skal både i utbyggingsfasen og seinere leggast vekt på å ta vare på den naturlege vegetasjonen i området. Vegetasjon som blir fjerna i samband med byggetiltak skal takast vare på og nyttast til tilstelling av vegskråningar, fyllinger o.l. Eksisterende vegetasjon eller topografi skal ikke endrast utover det som er nødvendig for å oppføre bygninger og opparbeide veger. Det er ikkje tillatt å plante hekkar. Det er ikkje tillatt å plante vekster som ikkje finns naturleg i området.

I samsvar med kommuneplan er maksimal fyllingshøyde 1,5 meter og maksimal skjæring 2 meter. Skjæringar og fyllingar skal tilstellast med stadeigen vegetasjon. Ein skal tistrebe å gje fyllingar og skjæringar ei naturleg form så dei ikkje skiller seg frå omkringliggende terreng.

Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal desse utførast i naturstein.

Kabel- og ledningstraseer som ikkje kan leggest i vegar skal tilstellast med stadeigen vegetasjon.

3.5 – Drenering av overflatevann :

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endringar i avrenningssituasjonen frå planområdet.

Det skal legges til rette for at overflatevatn kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordroyning, infiltrasjon eller tilsvarande. Overflata skal bare forseglast så langt det er nødvendig.

3.6 - Automatisk freda kulturminner:

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

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF):

Innanfor områda skal det byggast frittliggende fritidsbustader.

Takform skal være saltak .

Tverrfløy er tillate.

Hytter mellom Fausavegen og Nysætervatnet kan ha saltak eller pulttak.

Takvinkel skal være mellom 20 og 36 grader.

Tak skal tekkes med torv, skifer, papp eller tre.

Maksimal gesimshøyde vert sett til 5,0 m, og maksimal mønehøyde 7,0 m. Maksimal gesimshøyde for arker/takoppløft og bygningar med pulttak, settes til 6,0 m. Høgdene skal målast frå gjennomsnittleg eksisterande terreng rundt heile bygninga.

Det kan oppførast inntil 3 bygningar pr tomt. Ved fleire bygg skal desse plasseres i tunform med maks 8 meter avstand.

Største tillatte bruksareal (BRA) for bebyggelse pr tomt er i samsvar med kommuneplanen 300 m². Største enkeltbygg 150 m² BRA. Areal for alle bygningar, åpent overbygd areal og biloppstillingsplass inngår i beregningsgrunnlaget.

Det er i plankartet angitt byggegrense mot vegar og spesielle terrengformasjonar. Der det ikkje er vist byggegrense i plankartet gjeld bestemmelsane i plan- og bygningslova.

På tomt T16 skal kan det settast opp eit naust (behandla i bygningsrådet sak 491/(19)85). Byggegrensa mot vatnet gjeld ikkje for naustet.

Regler for lysbruk:

- Lyspunkt på gjerder og liknende er ikke tillatt
- Lyskilder skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lavere.)
- Ikkje belysning av veg eller parkeringsplass.
- Utelamper skal lyse nedover mot arealet som ønskes opplyst. Lyskilden skal være avskjerma mot himmelen og usynlig på avstand.
- Reglane gjeld all utandørs belysning, uavhengig av energikilde

Parkering skal skje på egen tomt. Det skal være 2 biloppstillingsplassar pr hytteeigedom. Det skal leggst vekt på å oppnå parkeringsløyisingar som gir små terrenginngrep. Parkering på adkomstveg på egen tomt er godkjent som biloppstillingsplass.

Nye hytter får pliktig tilknytning til felles vass- og avløpsanlegg. Dersom det blir bygd offentleg vass- og avløpsanlegg får alle hytter tilknytningsplikt til dette. Det er pliktig deltagelse i kommunal hytterrenovasjonsordning via felles kontainer.

4.2 Vassforsyning

Det etableres 5 borepunkt for grunnvatn i samsvar med beskrivelse i VA-plan.

4.3 Avløpsanlegg (BAV)

Renseanlegg for avløp etableres innanfor dette området.

4.4 Energianlegg (BE)

Transformatorstasjon plasseres innanfor dette området.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Veg, offentlig (o_SKV1)

Eksisterende kommunal veg Fausavegen inklusive sideareal. Avgrensing i samsvar med kommunedelplan.

5.2 - Veg, privat (p_SKV2):

Bredde 4 meter inkl skulder.

Vegen får største stigning på 18,9% og vil ikkje kunne nyttast ved glatt føre.

Felles for regulerte tomter frådelt fra gbnr 58/1 bortsett frå T6 og T8.

Dei som har adkomst frå denne vegen skal ha tinglyst rett til parkering på p_SPP1 på grunn av at vegen er for bratt til å bruke ved glatt føre.

Vegen kan vinterbrøytast.

5.3 - Veg, privat (p_SKV3):

Bredde 4 meter inkl skulder.
Største stigning er 16%.

Felles for alle regulerte tomter fradelt fra gbnr. 59/2, 59/3, 60/1 samt 2 øverste tomter 58/1.
(T6 og T8)
Vegen skal vinterbrøytast.

5.4 - Veg, privat (p_SKV4):

Bredde 4 meter inkl skulder.
Største stigning er 8,6 %.

Felles for tomt T16,T17,T18 samt lukehus Stranda energi.
Skal bygges ved hjelp av komprimering av myr : armeringsnett og gruslag legges over eksisterende myr – ingen utgraving.

Vegen kan ikkje vinterbrøytast nærare vatnet enn til adkomst for tomt T17.
Tomt T16 får ikkje vegadkomst om vinteren og skal ha tinglyst rett til parkering på p_SPP2.

5.5 – Adkomst tomt T41 og T42

Tomtene T41 og T42 skal få adkomst via gbnr 60/21 (tomt E11) som skissert på plankartet.

§ 6 – LNF formål

6.1- Naturformål (LNA)

Dette arealet skal ikkje råkast av utbygging, men behaldast som skogsmark slik det står fram for reguleringa. Skog kan stellast og tynnast men ikkje snauhoggast. Vegetasjon og terrengform skal ikkje endrast. Kabel- og ledningstrasear som ikkje kan leggst i vegar kan leggst her men skal reetablerast med stadeigen vegetasjon. Borepunkt for vatn kan etablerast innanfor området, men i tilknytning til anna infrastruktur (veg, tomt)

§ 7 - Hensynssoner

7.1 - Frisiktsoner:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegar sitt nivå.

Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikta er ikkje tillatt. Høystamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsonen, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrande vegetasjon og gjenstander blir fjerna.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - Infrastruktur:

- Det kan ikkje bli gitt brukstillatelse for nye fritidsbustader før tilkomstvegane til dei enkelte eigedomane er opparbeida i samsvar til planane. Bygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard.
- Ny adkomstveg til E13 og E14 skal etablerast så snart p_SKV3 er bygd opp til avkjøringa. Eksisterande tilkomstveg over gbnr 60/21 skal samstundes fjernast og tilstellast.

8.2 – Vatn og avløp

Vatn- og avløpssystem for den enkelte fritidsbustad skal være ferdig utbygd før brukstillatelse blir gitt.

8.3 – Offentleg infrastruktur

I samsvar med kommunedelplanen §2.4 skal det inngåast avtale med kommunen om økonomisk bidrag for å støtte rekkefølgekravet som går på utbygging av offentlig infrastruktur som veg og parkeringsplassar i samsvar med kommuneplanen. Kommunen kan då gje fritak for rekkefølgekravet før det er gjennomført.

8.4 – Privat parkering

Parkeringsplassane p_SPP1 og p_SPP2 skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med adkomstvegane.

*

Oppmålingstjenester AS, 12.01.2024

Egengodkjent av Sykkylven kommunestyre i møte xx.xx.20xx, sak xxx/xx