

# FØRESEGNER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR GREBSTADLIA - BU 13 GBNR 7/12, SYKKYLVEN KOMMUNE

## **§ 1. Generelt**

Føresegnene gjeld for området som er merka med plangrense på plankart datert 24.11.2021. Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt av Plan og bygningslova med forskrifter, samt eventuelle vedtekter til Plan og bygningslova vedteke av kommunestyret.

Området skal disponerast til fylgjande føremål.

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

- Bustadar, frittliggande småhus (BFS)
- Bustadar, konsentrerte småhus (BKS)
- Uteopphaldsareasl, felles (f\_BUT)
- Leikeplass, felles (f\_BLK)
- Bestemmelsesområde (RpBo#1-7 – angir vilkår for bruk av areal og trasé for omlegging av bekk. RpBo#8 angir tillaten kotehøgde for bygningar.

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

- Køyreveg, felles (f\_SKV)
- Anna veggrunn – tekniske anlegg

### 3 Grøntstruktur (pbl § 12-5,nr 3)

- Friområde (f\_GF)

### 4. Omsynssoner (pbl § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Flaumfare (H320)

## **§ 2 Fellesføresegner**

### 2.1 - Bygningar si form, plassering, materialbruk og farge:

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrensar. Ved søknad om tiltak skal en sjå til at bygningar innanfor same område får ei samsvarande og harmonisk utforming med omsyn til materiale og farge. Tillaten grad av utnytting vert oppgjeven som bygd areal i % av tomtearealet, %.BYA. Garasjar og andre bygningar/bygningsdelar utan varig personopphald inntil 50 m<sup>2</sup>, kan bryte regulert byggegrense og plasserast inntil 3 meter frå regulert vegareal og inntil 1 meter frå nabogrense ved parallell innkøyring frå vegen. Bygningar som er berekna for å gi periodevis opphald, som til dømes hagestue

eller liknande, skal plasserast minst 4 meter frå tomtegrense dersom det ikkje ligg føre samtykke til nærare plassering frå grunneigar av nabotomt. Det kan etablerast maksimalt 15 bueiningar innanfor planområdet.

## 2.2 – Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering for bustadar:

1 p-plass pr bustad opp til 80 m<sup>2</sup>

1,5 p-plass pr bustad mellom 80 og 120 m<sup>2</sup>

2 p-plassar pr bustad over 120 m<sup>2</sup>

I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining.

## 2.3 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Bygningar som nemnd over kan plasserast utanfor regulert byggegrense mot kommunal veg, inntil 2 meter frå regulert vegareal. Frittstående bygningar skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge.

## 2.4 - Automatisk freda kulturminne:

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. kulturminnelovas § 8 andre ledd.

## 2.5 - Arealstørrelse på felles og privat uteopphaldsareal:

Privat uteareal skal ha en minste størrelse på 10 m<sup>2</sup> pr bueining (samanhengande areal). Maks stigningsgrad for areal som kan reknast som uteopphaldsareal (felles og/eller privat) skal være 1:3.

## 2.6 – Fyllings og skjæringsutslag langs vegareal

Dersom det blir behov for det, kan fyllingar og skjæringar langs vegareal plasserast innanfor regulert bustadareal.

## 2.7 – Flytting av matjord

Matjorda innanfor planområdet skal ivaretakast og nyttast til oppdyrking til fulldyrka mark på eigna areal til ein matprodusent i aktiv drift.

I samband med første søknad om tiltak innanfor planområdet, skal nydyrkingsområdet godkjennast og det skal lagast ein plan for gjennomføring av flyttinga. Dette skal godkjennast av kommunens landbruksansvarleg og det skal sendast kopi til Statsforvaltaren. Sjå rekkeføljekrav for føresegn som bestemmer tidspunkt for når plan for jordflytting skal være godkjent. Statsforvaltaren skal også varslast i samband med gjennomføring av jordflyttinga. Rettleiaren "Jordmasser- frå problem til ressurs" skal leggest til grunn for flytting av matjorda.

## 2.8 – Geoteknikk

Fagområdet geoteknikk skal ansvarsbeleggast i alle søknadspåttige byggesaker innanfor planområdet.

## 2.9 – Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres i samsvar med beskrivelse og tilhørende kart i VA rammeplan fra Norgeshus datert 18.08.21 eller senere VA-plan som er godkjent av kommunen.

## 2.10 – Prosjektering og utføring av omlegging bekk

Omlegging av bekk skal utførast i samsvar med anbefalinga i Sunnfjord Geocenter sin rapport. I samband med søknad om tiltak skal det utførast ei detaljprosjektering av dimensjon for kulvert, utforming av energidrepebasseng og definering av steinstørrelse i bekkeløp. Prosjektering og opparbeiding av omlagt bekk skal dimensjonerast for 200 års flaum, jf byggt teknisk forskrift § 7-2.

## **§ 3 Bygningar og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)**

### 3.1 - Bustadar, konsentrerte småhus (BKS1)

Innanfor område BKS1 kan det førast opp konsentrerte småhus med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Bustadhus kan førast opp med 1 underetasje og 1 etasje over planert terreng. Tillaten gesimshøgde er 6.5 meter. Tillaten mønehøgde er 8.0 meter. Prosent bygd areal kan vere maks 40%. Takform skal vere flatt tak, pulttak eller tak med møne. Bygningars høgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde. Bygningar som blir plasserte innanfor RpBo#8 har høgdeavgrensing for overkant tak oppgitt til maks kotehøgde +65.0.

### 3.2 - Bustadar, konsentrerte småhus (BKS2)

Innanfor område BKS2 kan det førast opp konsentrerte småhus med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Bustadhus kan førast opp med inntil 2 etasjar over planert terrenghøgde. Høgaste kotehøgde for tak på bygningar er kote +68.0. Prosent bygd areal kan vere maks 40%. Takform skal vere flatt tak eller pulttak.

### 3.3 - Bustadar, frittliggande småhus (BFS1)

Innanfor område BFS1 kan det førast opp frittliggande småhus med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Bustadhus kan førast opp med 2 etasjar over planert terreng. Underetasje er tillate. Tillaten gesimshøgde er 7.1 meter. Prosent bygd areal kan vere maks 35%. Takform skal vere flatt tak eller pulttak. Bygningars høgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde. Plankartet angir avgrensing i forhold til maks høgde for bygga. Regulert kotehøgde i plankartet angir høgaste tillatne kotehøgde for overkant tak.

### 3.4 – Felles uteopphaldsareal (f BUT1)

Arealet skal vere felles for bueiningar innanfor planområdet. Arealet langs bekken skal gjerdast inn for å sikre tryggleiken for dei minste borna. Ny trase for bekkeløpet skal etablerast innanfor arealet. Areal innanfor formålet kan nyttast slik det er mest hensiktsmessig for bebuarane til ein kvar tid, men arealet nærmast bekken skal tillatast å vekse til med stadeigen vegetasjon i 5 meter bredde. Det skal etablerast ei bru over bekken som skal gi ein trygg gangtilkomst mellom f\_BUT1 og f\_BLK1. Brua skal ha rekkverk som skal koplast saman med gjerde mot bekk innanfor f\_BUT1 og f\_BLK1.

### 3.5 - Felles leikeplass (f BLK1).

Opparbeiding av leikeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

Det skal etablerast tilkomst til leikearealet med maksimal stigningsgrad 1:15. Leikeplassen skal opparbeidast som nærleikeplass med høgare standard enn minstekrava, dvs sandkasse, benk, noko fast dekke jamfør krav til universell utforming og minimum 3 leikeapparat. Det skal etablerast grasdekke på området. Regulert areal skal sikrast med gjerde mot veg og mot bekk. Arealet er felles for alle bueningar innanfor planområdet. Illustrasjon som viser planlagt opparbeiding og etablering av leikearealet, skal innsendast i samband med søknad om tiltak for første bustad innanfor planområdet.

### 3.6 Bestemmelsesområde nr 1 og 2 (RpBo#1 og #2) (Faresone for Grebstadbekken)

Arealet definerer berekna faresone for Grebstadbekken pr i dag. Arealet kan ikkje nyttast slik det er regulert før planlagde tiltak i bekk, dvs endring av bekkeløp og etablering av rør/kulvert for del av bekkeløpet er gjennomført som beskrive i flaumvurdering datert 31.08.21.

### 3.7 Bestemmelsesområde nr 3-4-5 (RpBo#3, #4, #5) (Arkeologiske registreringar)

Arkeologisk registrering ga funn av 3 automatisk freda kulturminne. Dei er registrert i kulturminnedatabasen Askeladden, med ID 272234-0, 272681-0 og 272227-0. Fylkeskommunen har ikkje stilt krav om at desse vert verna, og kulturminnet med sikringssone – eller deler av dette – er derfor avmerka som RpBo-område nr 1, 2 og 3. Arealet kan ikkje nyttast slik det er regulert utan at kulturminnemynde samtykker i dette. Ved offentlig høyring vil kulturminnemynde ta stilling til om det skal stillast krav om nærmare undersøkingar før frigiving.

### 3.8 Bestemmelsesområde nr 6 (RpBo#6) (Trase for kulvert – omlagt bekk)

Arealet definerer ny trase for bekk i rør/kulvert, og er del av planlagde tiltak i bekk jf. flaumvurdering datert 31.08.21. Gravearbeid i området skal utførast på ein skånsam måte slik at bekken ikkje blir forureina i samband med omlegginga. Det skal etablerast rist/sikring av kulvert.

### 3.9 Bestemmelsesområde nr 7 (RpBo#7)

Arealet definerer ny trase for omlagt open bekk, og er del av planlagde tiltak i bekk jf. flaumvurdering datert 31.08.21. Gravearbeid i området skal utførast på ein skånsam måte slik at bekken ikkje blir forureina. Det skal etablerast ei bru innanfor formålet som skal gi moglegheit for kryssing av bekk utan å bevege seg på køyreveg og soleis vere ein trygg gangtilkomst mellom f\_BLK1 og f\_BUT1.

### 3.10 Bestemmelsesområde nr 8 (RpBo#8)

Regulert kotehøgde i plankartet angir høgaste tillatne kotehøgde for overkant tak for bygningsdelar som blir plasserte innanfor bestemmelsesområdet.

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

### 4.1 Køyreveg, felles (f\_SKV)

f\_SKV1 skal opparbeidast i 4 meter køyrebanebredde pluss 0,5 meter vegskulder på kvar side. Vegen skal ha asfaltdekke og vere felles for alle som har sin tilkomst frå vegen. Skjerings- og fyllingsutslag skal plasserast på regulert byggjeareal.

## **§5 Grøntstruktur**

### **5.1 Friområde, felles (f\_GF)**

Arealet definerer ca 5 meter kantsone til eksisterende bekkeløp. Innafor dette arealet skal eksisterende vegetasjon langs bekkeløpet vidareførast som kantsone til bekken der dette er mogeleg. Det er tillate å etablere skråning mot byggeområdet i kantsona for å sikre trygg byggehøgde for bustadar. Etter utbygging skal det leggjast til rette for at det kan etablerast stadeigen kantvegetasjon langs bekken. Det er tillate å beskjære vegetasjon innafor sona til ca 2 meter høgde. Ut over dette skal det leggjast til rette for at bekken kan ha stadeigen kantvegetasjon til fordel for dyreliv og fugleliv.

## **§ 6 Omsynssoner (pbl § 12-6)**

### **6.1 - Frisikt H140**

Innanfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt er ikkje tillate. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsoner. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

### **6.2 – Faresone skredfare H310\_5000**

Formålet definerer areal som har faresone i sikkerheitsklasse S3. Byggverk i denne sikkerheitsklassa kan vere byggverk der det normalt oppheld seg meir enn 25 personar, eller der det er store økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvensar. For eksempel ein bustadar i kjede/rekkehus/bustadblokk/fritidsbustad med meir enn 10 bueiningar, eller skule, barnehage, sjukeheim. Det er ikkje tillate å etablere bygningar som høyrer til sikkerheitsklasse S3 innanfor sona.

### **6.3 – Faresone flaumfare (H320\_1 og H320\_2)**

Faresone for flaumfare H320\_1 viser område med fare for flaum fra Grebstadbekken, etter gjennomføring av tiltak i bekken, med gjentaksintervall 1/200 innanfor regulert uteopphaldsareal f\_BUT1. Det kan ikkje etablerast bygningar innanfor flaumfaresona.

Faresone for flaumfare H320\_2 viser område med fare for flaum fra Grebstadbekken med gjentaksintervall 1/200 innanfor regulert byggjeareal\_BKS1 og BFS1, samt f\_GF. Det kan ikkje etablerast bygningar innanfor flaumfaresona.

## **§ 7 - Rekkefølgeføresegner**

### **7.1 - Infrastruktur:**

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før tilkomstveg til bustadane og parkeringsplassar for aktuell bustad er ferdig opparbeida med minimum grusdekke. Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før f\_SKV1 er opparbeida i samsvar med §4.1.

### **7.2 - Opparbeiding av felles uteopphaldsareal f\_BUT1**

Før det gis bruksløyve for nye bustader innanfor planområdet skal f\_BUT1 vere ferdig opparbeida jf. § 3.4.

### 7.3 - Felles leikeareal f BLK1

Før det gis bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet, skal det dokumenterast at f\_BLK1 er ferdig opparbeida jf. § 3.5.

### 7.4 – Bestemmelsesområde RpBo#1-#2-#6-#7 - Omlegging av bekkeløp

Før det gis bruksløyve for første bustad innanfor planområdets bestemmelsesområder RpBo#1 og #2, skal det dokumenterast at bekken er omlagt og etablert i regulert trasé angitt med bestemmelsesområder RpBo#6 og #7, i samsvar med detaljprosjektering jf. § 2.10.

### 7.5 Bestemmelsesområde RpBo#3-#4-#5

Tiltak innanfor bestemmelsesområda RpBo#3, #4 og #5 kan ikkje settast i verk utan at kulturminnemynde først har gitt løyve til utbygging.

### 7.6 Flytting av matjord

Før det kan gis løyve til tiltak innanfor planområdet, skal plan for jordflytting være godkjent av kommunens landbruksansvarlige.