

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR NYGARDSSTRANDA - BU 10 GBNR 54/21 og 32, SYKKYLVEN KOMMUNE

§ 1. Generelt

Føresegnene gjeld for området som er merka med plangrense på plankart datert 28.10.2024, rev. 03.04.25 og 22.08.2025. 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 (BF)
- Fritidsbebyggelse, frittliggande (FB)
- Naust (UNB)
- Leikeplass, felles (f_LEK)

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

- Køyreveg, offentlig (o_V)
- Køyreveg, felles (f_V)
- Fortau, offentlig (o_FO)
- Anna veggrunn – tekniske anlegg
- Anna veggrunn – grøntareal (AVG)

3 Grøntstruktur (pbl § 12-5,nr 3)

- Turveg, felles (f_TV)

4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 12-5, nr. 6) (pbl § 12-5,nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, (BSV)
- Naturområde i sjø og vassdrag, (NSV)

5. Omsynssoner (pbl § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Flaumfare (H320)

§ 2 Fellesføresegner

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

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Tillaten grad av utnytting vert oppgjeven som bygd areal i % av tomtearealet, %.BYA. Garasjar og andre bygningar/bygningsdelar utan varig personopphald inntil 50 m² BYA, kan bryte regulert byggegrense og plasserast inntil 3 meter frå regulert vegareal og inntil 1 meter frå nabogrense ved parallell innkøyring frå vegen.

Det kan gjerast mindre justeringar i regulerte tomtegrenser ved frådelling.

2.2 – Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering:

2 p-plassar pr bustad

I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining på eigen grunn.

2 p-plassar pr fritidsbustad på eigen grunn.

Angitte avkjørselpiler til bustadbebyggelse angir ikke eksakt plassering, men til hvilken veg tomtene skal ha avkjøysle frå. Avkjøyselens plassering definerast i kvar enkelt byggesak.

2.3 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretingar 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.

Nye bueiningar innafor planområdet skal knyttast til offentleg avløpsnett.

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 – Fyllings- og skjæringsutslag langs vegareal

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

2.6 – Overvatn

Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flaumvegar.

Avrenning frå planområdet skal ikkje auke som konsekvens av planlagt utbygging.

2.7 – Renovasjon

Renovasjon skal gjennomførast ved bruk av avfallsbeholdar. Denne skal plasserast på egen grunn. Bygningar med fleire bueiningar kan samarbeide om oppsamlinga ved å

nytte felles dunkar med tilstrekkeleg størrelse. På hentedagen skal dunkane plasserast nær vegkanten i den avstand som renovatøren bestemmer. Arealet som dunkane blir oppstilt på skal være så flatt som mogeleg og skal vere på omtrent same kotehøgde som vegarealet.

2.8 – Byggegrunn

Bustader, fritidsbustader og naust kan direktefundamenterast. Det må masseutskiftast til faste, mineralske masser. Ved omrøyrd stedlig grunn, må desse massane fjernes.

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

3.1 - Bustadar, frittliggande småhus (BF)

Innanfor område BF1-4 kan det førast opp frittliggande småhus med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Underetasje er tillate. Tillatt gesimshøgde er 8 meter, tillatt mønehøgde er 9 meter. Prosent bygd areal kan vere maks 30%. Bygningars høgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde.

Antal bueiningar til kvart område er begrensa til:

BF1: 1 stk

BF2: 2 stk

BF3: 2 stk.

BF4: 4 stk.

Samla sett kan det etablerast maksimalt 9 bueiningar innfor planområdet.

Avkøyrse frå felles veg skal framkomme ved situasjonsplan (byggesak). Avkøyrse i plankart er retningsgivande, men ikkje juridisk bindande.

3.2 - Fritidsbebyggelse, frittliggande (FB)

Innanfor område FB kan det førast opp frittliggande fritidsbebyggelse med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Underetasje (sokkel) er tillatt. Prosent bebyggd areal kan vere maks 28%. Bygningars høgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde.

Bygningar med saltak kan førast opp med underetasje, første etasje og loft. For bygningar med saltak er maksimal mønehøgde 6,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde.

Bygningar med pulttak kan førast opp med underetasje og første etasje samt hems. For bygningar med pulttak er maksimal byggehøgde 5,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde.

Bygningar med flatt tak kan førast opp med underetasje og første etasje. For bygningar med flatt tak er maksimal byggehøgde 4,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde.

Det er kun anledning til å oppføre ei bueining pr. tomt. Det er i tillegg moglegheit å bygge anneks, garasje, bod og linkande.

Det skal opprettast felles avkøyrse for tomtene 1 og 2, 3 og 4 samt 5 og 6 slik adkomstpål i plankartet viser.

Innanfor formålet kan det etablerast naudsynt avløpsanlegg/ slamavskillar.

3.3 - Naust (UNB)

Naust skal ikkje byggjast, isolerast eller innreiast som overnattingsstad. Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement. Plassering av naust skal ta omsyn til evt. turvegar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm., og må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Det er ikkje tillatt med opparbeida, private uteplassar. Naust kan byggjast med inntil 50 m² BRA grunnflate og med mønehøgde inntil 5 meter mot sjø. Takvinkel skal vere mellom 20-40 grader. Samla vindaugsflate kan maksimalt utgjere 3% BRA av grunnflata.

Det tillatast eit naust i UNB2 og UNB4 (eksisterer på vedtakstidspunkt). I UNB1, UNB3 og UNB5 tillatast oppført 2 stk naust i kvart delområde. Nausta innanfor delområda kan sammenbyggjast.

Det kan ikkje anleggjast veg ned mot nausttomtene.

3.4 - Felles leikeplass (f LEK1).

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, dvs sandkasse, benk, noko fast dekke jf. krav til universell utforming og to leikeapparat. Eit av leikeapparat skal vere statisk som for eksempel dobbelt/trippelt dissestativ, det andre skal vere klatring/hinder/balanse som er allsidig allsidig og fremjar motoriske ferdigheter.

Det skal etablerast grasdekke på området. Regulert areal skal sikrast med gjerde mot veg med opning for port. Arealet er felles for alle bueiningar innanfor planområdet. Illustrasjon som viser planlagt opparbeiding og etablering av leikearealet, skal innsendast i samband med søknad om tiltak for første bustad innanfor planområdet. Leikeplassen skal utformast med fokus på høg kvalitet på innhald og framstå innbydande og inspirerende for borns leik.

Tilknytning og sti gjennom leikeplassen til turvegen f_TV skal sikrast, men det er ikkje stilt krav til maksimal stigningsgrad ihht universell utforming til denne. Stigningsgrad inntil 1:3 kan akseptast.

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

4.1 Veg, offentleg (o V)

o_V skal opparbeidast i 5 meter køyrebanebredde pluss 1 meter vegskulder.

4.2 Køyreveg, felles (f_V1)

f_V1 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 og tilstellast med stadleg masse og vegetasjon. Vegen skal ikkje ha brattare stigningsgrad enn 1:10.

Vegens areal kan benyttast til snuing og manøvrering. Eksisterande avkøyrsløp til gbnr. 54/47 skal stengast og eigedomen gis ny avkøyrsløp frå f_V1.

Ved opparbeiding av f_V1 skal bekkekanten hevast i kritiskpunkt omtalt i rapport frå Sunnfjord Geo Center (fig. 17) utbedrast slik at ikkje bekken tek nytt løp. Tiltaket skal gjerast på ein slik måte at det ikkje forringer vassmiljøet i bekken.

4.3 Køyreveg, felles (f_V2)

f_V2 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, og evt. støttemurar skal plasserast på regulert byggjeareal eller innafor AVG. Regulert snuhammer kan avgrensast med støttemur i formålslinje. Vegen skal ikkje ha brattare stigningsgrad enn 1:10 og vere så flat som mogleg forbi f_LEK.

4.4 Fortau, offentleg (o_FO)

o_FO1, o_FO2 og o_FO3 skal opparbeidast i 3 meter asfaltert bredde.

Ved etablering av fortau over Raudåa skal denne utformast som ei bru for å redusere skade på bekken.

4.5 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Formålet regulerer annen veggrunn mellom o_V (med o_FO2) og f_V2. Innafor formålet skal det etablerast enten skråning, støttemur eller en kombinasjon. Utforming skal dokumenterast i forbindelse med søknad om løyve.

§5 Grøntstruktur

5.1 Turveg, felles (f_TV)

Formålet skal sikre en forbindelse til eksisterande sti utanfor planområdet. Formålet skal opparbeidast som ein turveg. Turvegen har ingen spesielle krav til opparbeiding, men skal ha grusa toppdekke i 1,6 meters bredde og tilpassast omkringliggende terreng. Den skal sikre allmenn adkomst frå leikeplass f_LEK fram til plangrensa kor den skal koblast til eksisterande sti og vidare nord-aust utanfor planområdet.

§6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)

Formålet er buffersone mot elva (BSV1, BSV2 og BSV3). Vegetasjon skal bevarast innafor formålet. Eventuelle tiltak som beskrive i rapport (Sunnfjord Geo Center 2023) er

tillatt, men skal utførast på skånsom måte, slik at vegetasjonsbeltet består. Buffersona er fem meter bred.

6.2 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV1-3)

NSV1

Formålet er strandsone. Ingen tiltak er tillatt innafor formålet. Stø ut frå naust (UNB) er tillatt og kan også støypast, men kan ikkje etablerast slik at den privatiserer areala, er skjemmaende eller er til hinder for allmenn bruk av strandsona. Stø kan ikkje vere breiare enn naustets breidde, Vørrar skal vere utført med stein. Maksimalt ei badebrygge er tillatt (ankerfesta).

NSV2 og NSV3

Formåla er eksisterande elv. Ingen tiltak er tillatt innafor formåla.

§ 7 Omsynssoner (pbl § 12-6)

7.1 - 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. Avkøyrslar frå fritidsbustadtomtene skal ha tilfredsstillande sikt jf. «avkøyrslar» i N100 (fig. 4.1.4.2-1 og tabell 4.1.4.2-1, 2023).

7.2 – Faresone flaumfare (H320_1)

Faresone for flaumfare H320_1 viser område med fare for flaum frå Raudåa, eksisterande situasjon. Faresona viser flaumfare med 200-årsflaum og krav til tryggleik for tiltak i fareområda skal samsvare med byggteknisk forskrift, TEK17 § 7-2.

Eventuelle tiltak eller byggjemåte som beskrive i rapport (Sunnfjord Geo Center 2023) i figur 17, side 26 må dokumenterast ved søknad om løyve. Dette gjeld særskilt tomt nr 1 innafor FB/UNB. Utdrag frå rapport: *«På grunn av høg vasshastigheit nedstraums for brua og eroderbart materiale, bør ein etablere ei byggegrense på 5-10 m frå bekken avhengig av avstand frå brua. Alternativt kan ein utbetre vollen eller setje føresetnad om at byggverk/fyllmassar må fundamenterast på fast fjell og at steinane i fyllmassane må vere store nok til å motstå erosjon.»*

7.3 – Faresone flaumfare (H320_2)

Faresone for flaumfare H320_2 viser område med fare for stormflo for tryggleiksklasse 1 i strandsona. Sona ligg i hovudsak innafor UNB og er satt til kote +3,2 (+2,4 samt bølgepåverknad +0,8). Tiltak/bygningsdelar innafor denne flomsone skal dimensjonerast til å tole påkjenning av bølge/stormflo jf. TEK17 §7-2.

For tryggleiksklasse 2 er dimensjonerande kotehøgde 3,4 (2,6 + bølgepåverknad 0,8).

7.4 – Faresone skred

Gjelder sekundærverknad skred (Åkneset). Dimensjonerande kotehøgde for tryggleiksklasse 2 er 1,7.

§ 8 - Rekkefølgeføresegner

8.1 - Infrastruktur:

Det kan ikkje gis igangsettingstillatelse til nye bustader innafor BF1 før f_V1 er ferdigstilt jf. §4.2 og eksisterande avkøyrse til gbnr. 54/47 er stengd. Igangsettingstillatelse til nye bustader innafor BF2 kan likevel skje ved bruk av f_V1 med anleggsstandard.

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustader innafor BF1 og BF2 før f_V1 er opparbeida i samsvar med §4.2.

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar innafor BF3 og BF4 før f_V2 er opparbeida i samsvar med §4.3.

Igangsettingstillatelse til nye bustader innafor BF3 og BF4 kan likevel skje ved bruk av f_V2 med anleggsstandard.

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bueiningar innafor planområdet før ny slamavskiljar (jf. VA-rammeplan datert 21.10.2024, rev. 25.06.2025 punkt A eller B i oversiktstegning 2422-01 og punkt 3. spillvatn med underpunkt) er etablert.

Ved etablering av offentleg avløpsløyving skal bustader/ fritidsbustader innanfor planområdet tilknyttast dette.

8.2 - Felles leikeareal f_LEK

Før det gis bruksløyve for nye bustadar innanfor BF1, BF2, BF3 og BF4, skal det dokumenterast at f_LEK og f_TV er ferdig opparbeida jf. § 3.4 og §5.1.

Ålesund, 28.10.24, rev. 03.04.25, rev. 22.08.25

proESS AS