

---

## **PLANFØRESEGNER (etter pbl.-08)**

DETALJREGULERING FOR FELT F7  
FJELLSÆTRA - SYKKYLVEN KOMMUNE  
FORSLAGSSTILLER: ACO ANLEGG AS

---

### **§ 1 - Generelt**

#### 1.1 - Gyldighetsområde:

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

#### 1.2 - Andre lover og vedtekter:

Føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldande føresegner for kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet. Desse føresegnene skal gjelde føre kommuneplanen sine føresegner.

### **§ 2 - Reguleringsformål**

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

- Fritidsbusetnad (BFR)
- Fritidsbusetnad, frittliggende (BFF)
- Bestemmelsesområde (RpBo#)

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

- Køyreveg, offentleg (o\_SKV)
- Køyreveg, felles (f\_SKV)
- Køyreveg, privat (p\_SKV)
- Annan veggrunn – tekniske anlegg
- Parkering, offentleg (o\_SPA)

#### 3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3)

- Naturområde, grønstruktur (GN)
- Turveg, felles (f\_GT)

#### 4. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Flomfare – H320

### **§ 3 - Fellesføresegner**

#### 3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innafør de regulerte byggegrenser. Tillate utbygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). Gesims- og mønehøgde skal målast frå gjennomsnittleg eksisterande terreng rundt heile bygninga.

Kvar tomt er i plankartet gitt adkomst ved avkjøyringspil. Pilas posisjon er retningsgivande og eksakt posisjon skal avklarast ved byggesak. Pila bestemmer frå hvilken veg tomta skal få sin adkomst.

#### 3.2 – Bygningane si form, plassering, materialbruk og farge:

Utbygger skal ved utforming av byggesak sjå til at bygningar får ei god form og ein god materialbehandling, og at det leggst vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i forhold til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

Jordfargar, som til dømes brunt og grått, skal nyttast på utvendige vegger. Det same gjeld hjørnebord, vindskier og rekkverk på terrasse. Listverk, karm og ramme for vindaug og dører kan ha kvit farge. Tak skal tekkast med torv, skifer, tre eller andre egna naturmateriale. Det tillates at mindre takutstikk, bygningar eller bygningsdelar tekkes med andre materiale.

Garasjar og carportar skal tilpassast fritidsbustaden med omsyn til materialval, form og farge. For kvar fritidsbustadeining skal opparbeidast minst 2 biloppstillingsplassar – uavhengig av om disse er i garasje/carport eller frittstående på terreng.

#### 3.3 – Terrengbehandling

Alle inngrep skal planleggast og utførast slik at skadeverknadene blir så små som mogleg, og utbygging skal tilpassast terreng, vegetasjon og naturlege tilhøve så langt råd er.

Ved bygging av fritidsbustad skal fyllingshøgde ikkje vere større enn 1,5 meter og skjeringshøgde ikkje større enn 2,0 meter rekna frå eksisterande terreng rundt bygninga.

Synlege grunnmurer og pilarar skal ha maks 100 cm høgde over planert terreng. Avstand mellom terrasse og terreng kan vere maks 80 cm.

Det skal leggst vekt på å minimalisere skråningar og fyllingar. Skråningar kan settast i stand med mur i naturmateriale.

Der det skal gravast/trauast for til dømes veg, skal ein ta vare på vegetasjonen for å bruke denne til dekke for vegsktåningar o.l.

#### 3.4 - Uteareal

Inngjerding av tomte er ikkje tillate.

I område kor beitedyr kan forårsake ulempe og skade på eigedommen kan det som hovudregel tillatast inngjerding av maksimalt 200m<sup>2</sup> av tomte ved inngangsparti og mindre uteplassar. Gjerde skal tilpassast bygningane på tomte og utformast på ein diskret måte. Inngjerding skal ikkje hindre allmenn ferdsel.

### 3.5 - Tekniske anlegg:

Innafor planområdet kan det oppførast trafokiosker, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Nedgravde løysningar for VA (som renseanlegg og kontrollkum) skal etablerast innanfor formålet BVA planområdet (jf. VA-rammeplan datert 11.01.21). Eventuelle installasjonar skal ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Ein godkjent rammeplan for VA-anlegg skal leggjast ved reguleringsplanen ved eigengodkjenning.

Eksisterande og ny fritidsbusetnad i planområdet får tilknytingsplikt til mogleg framtidig felles offentleg vass- og avløpsanlegg i området.

Fritidsbustadar skal tilknyttas felles reinseanlegg som skal etablerast for feltet.

### 3.6 - Renovasjon:

Renovasjon skal til ein kvar tid følgje gjeldande reglar for Sykkylven kommune.

### 3.7 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging av felles uteareal skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle der dette er mogleg å gjennomføre.

### 3.8 - Automatisk freda kulturminne:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stoppast og det skal takast kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovas § 8 andre ledd.

## **§ 4 - Bygningar og anlegg**

### 4.1 – Fritidsbusetnad, BFR:

Innafor området skal det byggast fritidsbustadar. Det kan byggast frittliggande fritidsbusetnader eller konsentrerte busetnader med inntil 4 bueiningar pr. bygning. Ved første bygge- og/eller delesøknad for BFR skal det dokumenterast planlagt utnytting for resten av feltet samt frå hvilken veg feltet skal ha adkomst (enten f\_SKV1 eller f\_SKV3).

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=35 for konsentrert busetnad (firemannsbusetnad), eller %-BYA = 30 for frittliggande busetnad (enkelthytter og tomannsbueining).

For konsentrert busetnad (firemanns) og frittliggande busetnad (tomanns) skal maks gesimshøgde ikkje overstige 7 meter. Maks mønehøgde skal ikkje overstige 9 meter.

For frittliggende busetnad (enkelthytter) skal maks gesimshøgde ikkje overstige 5 meter. Maks mønehøgde er 7 meter.

Største tillate bruksareal for bebyggelse på ei tomt når det bygges frittliggende busetnad (enkelthytter) er 300 m<sup>2</sup>. Areal for alle bygningar, ope overbygd areal og utomhus biloppstillingsplass inngår i berekningsgrunnlaget for grad av utnytting. Største enkeltbygg skal ikkje overstige 150 m<sup>2</sup> bruksareal.

Møneretning på hovedmøne skal vere parallell på høgdekotene. Det aksepterast at deler av takflate har møneretning vinkelrett på høgdekotene. Takform skal vere saltak eller pulttak.

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. bueining for både konsentrert og frittliggende fritidsbustader.

#### 4.2 – Fritidsbusetnad, frittliggjande, BFF:

Innafor områda skal det byggast fritidsbustader med inntil 1 bueiningar pr. tomt.

Største tillate bruksareal for bebyggelse på ei tomt er 300 m<sup>2</sup>. Areal for alle bygningar, ope overbygd areal og utomhus biloppstillingsplass inngår i berekningsgrunnlaget for grad av utnytting. Største enkeltbygg skal ikkje overstige 150 m<sup>2</sup> bruksareal.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=30 pr. frådelt tomt.

Maks gesimshøgde er 5 meter, maks mønehøgde er 7 meter.

Møneretning skal vere enten parallell eller vinkelrett på høgdekotene. Takform skal vere saltak, pulttak eller flatt tak.

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. bueining.

#### 4.3 – Vann- og avløpsanlegg, BVA:

Innafor BVA skal det bygges vann- og avløpsanlegg jf. VA-rammeplan for denne detaljplanen.

Når anlegget er bygd skal området tilstellast slik som f\_GT2 for øvrig.

#### 4.4 – Bestemmelsesområde, RpBo#:

Innafor RpBo#1 og RpBo#2 åpnes det for å bygge tomannsbustader (2 bueiningar).

Utnyttelsesgrad er satt til maks %-BYA = 30, jf 4.2.

Maks gesimshøgde skal ikkje overstige 7 m, og mønehøgde ikkje over 9 m.

Møneretning på hovedmøne skal vere parallell på høgdekotene. Det aksepterast at deler av takflate har møneretning vinkelrett på høgdekotene. Takform skal vere saltak eller pulttak.

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. bueining.

Innanfor RpBo#3 og RpBo#4 skal terrenget med dets eksisterande høgde bevarast fullt ut. Tiltak i nærleiken av disse områdene skal tilpassast i størst mogleg grad. Innanfor RpBo#3 og RpBo#4 er det ikkje tillatt å oppføre bygningar eller bygningsdelar.

## **§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### 5.1 – Køyreveg, offentleg (o\_SKV)

o\_SKV1 er offentleg veg og regulert med 3,25 m køyrebane inkludert 0,5 m skulder samt 3m annan veggrunn. Byggegrensa er 15m frå senterlinja.

### 5.2 – Køyreveg, felles (f\_SKV)

f\_SKV1, f\_SKV2 og f\_SKV3 er regulert med 4m køyrebane samt 1 meter annan veggrunn på kvar side.

f\_SKV3 kan gi adkomst til BFR, dette skal avgjerast ved byggesak.

### 5.3 – Køyreveg, privat (p\_SKV)

p\_SKV1 er eksisterande veg til eksisterande fritidsbustader innafør BFF2. Vegen er regulert i opparbeida bredde.

p\_SKV2 er privat regulert veg til ei enkelttomt innafør BFF3 og regulert med 3 meters bredde.

### 5.4 – Annan veggrunn – tekniske anlegg

Til offentleg veg (o\_SKV) er denne 3 meter.

Til felles veg (f\_SKV1 og f\_SKV3) er denne 1 meter. Eventuelle fyllingar og skjeringar ut over dette kan leggast på formål for fritidsbusetnad.

### 5.5 – Parkering, offentleg (o\_SPA)

Parkeringsplassane skal sikre moglegheit for parkering for allmenta for utfart i utmarksområde kring planområdet.

## **§ 6 – Grønnstruktur:**

### 6.1 – Naturområde og grønstruktur (GN)

Areal skal sikre ferdsel gjennom området og fungerer også som buffersone mellom dei einskilde felta.

### 6.2 – Turveg, felles (f\_GT)

Turvegane f\_GT1 og f\_GT2 skal sikre adkomst til naturområda ved planområdet. Toppdekket kan grusast og bør vere minimum 1,8 meter breidt og maksimum 3 meter breidt. Området ut

over turvegen kan ryddast for skog. Det er tillatt å legge kablar og rør i traseen. Eventuelle kummar skal ikkje hindre fri ferdsel.

## § 7 - Omsynssoner

### 7.1 - Faresone, flom (H320):

Det kan ikkje etablerast bygningar eller bygningsdelar innafør flomsona. Dersom dette skulle vere aktuelt skal eventuelle sikringstiltak vurderast av fagpersonell og dokumenterast.

## § 8 - Rekkefølgekrav

- Det skal vere utarbeidd og godkjent ein rammeplan for VA, for planområdet før detaljreguleringa eigengodkjennast.
- Før det kan gis bruksløyve til nye fritidsbusetnader innafør planområdet skal vegar og parkering slik som krevd etter planen vere opparbeida til den aktuelle tomta. Utbygging kan likevel skje på ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard.
- Det vert ikkje gjeve løyve til ny utbygging, før offentleg veg- og parkeringsplassar innan planområdet til Kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet har fått utvida kapasitet og oppgradert standard. Kommunal veg, Nysætervegen, skal min. støtte krava som for samleveg, SA1 iht SvV Hb N100, for strekning med einfelts veg ei vegbanebreidde på 4 m, med 3 m køyrebane og 0,5 m skulder, alternativt forstrekning med tofelts veg med ei vegbreidde på 6,5 m breidde, med 2 vegbaner på 2,75 m og skuldre på 0,5 m. Bruksklasse for begge BK 10. Fast dekke. Eventuelle kryssingspunkt i høve regulerte skitrasear, skal vere sikra med skibruer eller liknande. Parkeringsplassane innanfor tilsvarande kommunedelplanområde skal vere ferdig utbygde med fast dekke, samt ev. ordningar for betaling av p-avgift. Intensjonen i dette rekkefølgekravet kan stettast ved å inngå ein avtale med Sykkylven kommune om bidrag som sikrar gjennomføring av rekkefølgekravet.
- Det er knytt rekkefølgekrav til etablering av tank for brannvatn. Denne skal etablerast før det kan gis bruksløyve til nye einingar innafør planområdet.