
PLANFØRESEGNER (etter pbl.-08)

DETALJREGULERING GNR. 29 BNR. 1, 2 og 4
DEL AV OMRÅDE F26B I KOMMUNEDELPLAN FOR AREALA KRING NYSÆTERVATNET
SYKKYLVEN KOMMUNE
FORSLAGSSTILLER: GRUNNEIERNE

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse 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

Areala innafor planens grenselinjer er regulert til følgande formål:

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

- Fritidsbustadar BFF
- Turveg/skiløype BST
- Teknisk anlegg – renseanlegg f_BKT

Flatesymbol:

- Bestemmelsesområde – RpBo - definerer areal som ikkje kan byggast på før planlagt tiltak i bekk er gjennomført.

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

- Veg, offentleg - NYSÆTERVEGEN
- Veg, privat - VEG7, f_SKV
- Annan veggrunn – teknisk anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplass, offentlig- o_SPP

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3)

- Turveg – GT

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

- Naturformål (LNA)
- Friluftsmål (LF)

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - V

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140
- Flaumfare – H320
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkabler) – H370
- Bevaring naturmiljø – H560

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innfor de regulerte byggegrenser. Tillate utbygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). Gesims- og mønehøgde skal målast frå gjennomsnittleg eksisterande terreng rundt heile bygninga. Parkeringsplassar kan etablerast utanfor regulert byggegrense.

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 mogeleg 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 naturmaterialar. Dette gjeld også for garasjer. Det tillatast at mindre takutstikk, mindre bygningar eller bygningssdelar tekkast med andre materialar.

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 første frådeling skal det for kvart delområde utarbeidast ein tomteplan som tek i vare dette, i tillegg til at felles internveggar skal framgå av tomteplanen. Samtidig skal det vurderast om det er behov for kontroll og innmåling av eksisterande tomtegrenser. Om mogleg skal større trær innafor tomta ivaretakast ved utbygging.

Areal som blir påverka av utbygginga, slik som del av tomt som ikkje vert nytta til bygg eller parkering, vegskjeringar- fyllingar og teknisk infrastruktur elles, skal tilordnast ved at stedefegen vegetasjon skal tas vare på og leggast tilbake, evt. tilsåing med stadeigen vegetasjon.

Tomter i området skal byggast ut skånsamt, der ein så langt som mogleg tek vare på eksisterande vegetasjon i dei ikkje-bygde delane av tomta.

Ved bygging av fritidsbustad skal fyllingshøgde ikkje vere større enn 1,5 meter og skjeringshøgde ikkje større enn 2,0 meter.

Synlege grunnmurar og pilarar skal ha maks 50 cm høgde over planert terreng. Avstand mellom terrasse og terreng kan vere maks 80 cm.

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

3.4 - Uteareal

Inngjerding av tomta er ikkje tillate.

I område kor beitedyr kan forårsake ulempe og skade på eigedommen kan det som hovudregel tillatast inngjerding av maksimalt 200m² av tomta ved inngangsparti og mindre uteplassar. Gjerde skal tilpassast bygningane på tomta og utformast på ein diskret måte. Inngjerding skal ikkje hindre allmenn ferdsel. Det er ikkje tillate å nytte elektrisk gjerde eller gjerde med utforming/material som kan vere til skade for beitedyr.

3.5 - Tekniske anlegg:

Innafor byggeområda kan det oppførast trafokiosker, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge.

VA-anlegg innanfor planområdet skal etablerast i samsvar med godkjent rammeplan for VA anlegg.

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

3.6 - Renovasjon:

Renovasjon skal til ein kvar tid følge gjeldande reglar for Sykkylven kommune. Planen legg til rette for etablering av mottak ved Nysætervegen, innanfor parkeringsplass o_SPP, ved behov og i samarbeid med renovatør.

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.

Overgang frå parkeringsplass SPP til turveg/ skiløype gjennom F26B, som skal etablerast innafør hensynssone friluftsliv, skal gjerast med så låg stigning som mogleg.

3.8 - Automatisk freda kulturminner:

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. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.9 - Overvatn:

Utbygging skal gjennomførers med minst mulig bruk av harde flater. Overvatn skal fordrøyes naturlig på tomta. Eventuelle andre løysningar etter avtale med kommunen.

3.10 – Vinterbrøyting

Veger i området skal vinterbrøytast. Private avkjørsler kan nyttast som snuhammer.

§ 4 - Bygningar og anlegg

4.1 – Fritidsbustadar BFF:

Innafor områda skal det byggast frittstående fritidsbustader med 1 bueining pr. frådelt tomt. Det tillatast oppført maks 3 bygningar pr. frådelt tomt. Desse skal plasserast i tunform og maks 8 meter frå kvarandre. Maks gesimshøgde skal ikkje overstige 5 m, og mønehøgde ikkje over 7 m.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=35 pr. frådelt tomt. Største tillate bruksareal for bygningar på ei frådelt tomt er 300m². Største enkeltbygg skal ikkje overstige 150 m² bruksareal.

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. fritidsbustadeining på eiga tomt.

Fritidsbustadar skal etablerast med bygningskropp langsetter terrenget. Det aksepterast at deler av bygning har retning vinkelrett på høgdekotene. Takform skal vere saltak eller pulttak.

Ved søknad om første frådelling innanfor kvart delfelt skal ein utarbeide ein illustrasjon som viser vegløyning og tenkt tomtedeling for delfeltet i sin heilheit.

Eksisterande vegetasjon skal ivaretakast så langt det er mogeleg i samband med utbygging.

Tomteareal som blir påverka av utbygging skal tilordnast ved at stedege vegetasjon blir tatt vare på og lagt tilbake i terrenget evt. tilsåast med stedege vegetasjon.
 Maks tal for nye tomter innafør kvart enkelt delområde er definert i tabell under.

DELFELT	ANTALL TOMTER	ADKOMST FRA
BFF1	MAKS 4	f_SKV6
BFF2	MAKS 4	f_SKV6
BFF3	MAKS 3	f_SKV6
BFF4	MAKS 8	f_SKV6
BFF5	MAKS 6	f_SKV6
BFF6	MAKS 6	f_SKV6
BFF7	MAKS 3	f_SKV8
BFF8	MAKS 6	f_SKV8
BFF9	MAKS 1	f_SKV8
BFF10	MAKS 1	f_SKV8
BFF11	MAKS 3	f_SKV5
BFF12	MAKS 2	f_SKV2
BFF13	MAKS 3	f_SKV13
BFF14	3 STK, INGEN NYE TOMTER	f_SKV4, eks. veg
BFF15	MAKS 3	f_SKV5
BFF16	MAKS 6	f_SKV12
BFF17	MAKS 1	VEG7
BFF18	MAKS 11	f_SKV9 OG 10
BFF19	MAKS 6	VEG7 OG f_SKV3
BFF20	MAKS 2	VEG7
BFF21	MAKS 2	VEG7
BFF22	MAKS 4	f_SKV11
BFF23	MAKS 12	f_SKV11
BFF24	MAKS 8	f_SKV11
BFF25	MAKS 8	f_SKV3
BFF26	2 STK, INGEN NYE TOMTER	NYSÆTERVEGEN/ f_SKV2
BFF27	MAKS 4 TOMTER	f_SKV2
BFF28	MAKS 17 TOMTER	f_SKV2
BFF29	MAKS 3 TOMTER	VEG7/ f_SKV3/ f_SKV13
BFF30	MAKS 4 TOMTER	f_SKV3
BFF31	MAKS 5 TOMTER	f_SKV3
BFF32	MAKS 8	f_SKV3
BFF33	1 STK, INGEN NYE TOMTER	f_SKV1
BFF34	MAKS 2	f_SKV1
BFF35	1 STK, INGEN NYE TOMTER	NYSÆTERVEGEN
BFF36	MAKS 1	f_SKV1
BFF37	MAKS 4	f_SKV1
BFF38	MAKS 2	f_SKV1
BFF39	2 STK, INGEN NYE TOMTER	EGEN AKOMST UTENFOR PLAN
BFF40	1 STK, INGEN NYE TOMTER	EGEN AKOMST UTENFOR PLAN
BFF41	1 STK, INGEN NYE TOMTER	EGEN AKOMST UTENFOR PLAN
BFF42	MAKS 6	f_SKV12

Tala i tabellen over kjem i tillegg til eksisterande bygningar innanfor planområdet.

BFF32: Avrenning av overvatn til LNA1 og tilsig gjennom grunnen, skal ikkje endrast i samband med utbygging av fritidsbustadar eller veganlegg. Vidareføring av eksisterande større trær og vegetasjon er særst viktig innafor dette byggeområdet. Vegtilkomst, 2 parkeringsplassar med snuplass og andre harde flater skal utgjere så lite areal som mogleg innanfor formålet.

4.2 – Turveg/ skiløype:

Turveg/ skiløype skal sikre enkel gjennomfart gjennom områda og ut i friluftsområdet/ utmarksområda som ligg kring planområdet. Det er tillate å klopplegge sti innanfor formålet der traseen krysser myra der dette er naudsynt for å begrense slitasje på naturen. Ein skal Tilkomst til turveg/skiløype frå Veg7 skal haldast/vidareførast med så slak helling som mogeleg. Før løypekjøring skal det være nok snø på overflata til at myra ikkje blir negativt påvirka av løypekjøringa.

4.3 – Teknisk anlegg – renseanlegg:

Innafor formålet kan det etablerast felles reinseanlegg og pumpe for avlaupsvatn.

4.4 – Bestemmelsesområde RpBo

Byggeområda som er merka med bestemmelsesområde, viser flaumfaresone i 20 meter avstand til eksisterande bekk jf. veileder fra NVE nr 3/2015. Eksisterande bekk er planlagt omlagd og arealet er planlagt som byggeområde etter omlegging. Rekkefølgekrav sikrar at området ikkje kan byggast ut før bekken er omlagd. Omlegging av bekker skal gjennomførast i samsvar med anvisning frå flaumfarerapportar.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Veg, offentleg – NYSÆTERVEGEN

Planområdet får tilkomst frå Nysætervegen. Storparten av utbyggingsområda får tilkomst frå VEG7, men det tillatast at også f_SKV1, f_SKV4, f_SKV5 og f_SKV6 får direkte tilkomst frå Nysætervegen.

5.2 – Veg, privat

VEG7 får direkte avkøyring frå Nysætervegen.

Reguleringsbredde for VEG7 settast til 10 m. inkl. skulder og grøfteareal.

Reguleringsbredda for f_SKV2, f_SKV3, f_SKV6 og f_SKV11 settast til 8 m. inkl. skulder og grøfteareal.

Reguleringsbredda for f_SKV1 settast til 7 m. inkl. skulder og grøfteareal.

Reguleringsbredda for resterande vegar settast til 6 m. inkl. skulder og grøfteareal.

Skjeringar og fyllingar ut over det som fell naturleg i vegformålet tas på kvar einskild hyttetomt.

5.3 – Anna veggrunn – tekniske anlegg

Areala er sideareal til kvar enkelt veg og kan nyttast til tekniske anlegg, møteplassar etc.

5.4 – Parkeringsplass, offentlig

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

I området SPP kan det etablerast avfallskonteinarer som skal dekke behovet for heile planområdet.

o_SPP skal ha tilkomst via VEG7.

§ 6 – Grønnstruktur:

6.1 – Turveg - f GT :

Formålet skal sikre areal for gangferdsel mellom byggjeområda.

§ 7 – Landbruks-, natur og friluftsmål

7.1 Naturformål – LNA:

Formålet gjelder hovudsakeleg areal med myr. Området skal vidareførast utan andre inngrep i naturen enn det som er nødvendig for at skiløype kan etablerast. Avrenning av overvatn til området skal ikkje endrast i samband med utbygging av fritidsbustadar eller veganlegg.

7.2 Friluftsmål - LF:

Formålet skal sikre ferdslar gjennom området og fungerer også som buffersone mellom dei einskilde felta. Det er tillate å etablere mindre gangbruar over elv/bekk, og sti innanfor områda. Materiale for bru skal vere naturmaterialar som tre, naturstein, og dei skal ikkje hindre vatnets veg på nokon måte. Kvilebenkar for fellesskapet kan plasserast innanfor områda, men dei skal vere laga av naturmaterialar og skal elles harmonere med naturen der dei blir plasserte.

LF3 kan nyttast som vegareal i framtida dersom områda nord for planområdet skal nyttast til fritidsbustadar.

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

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone - V

Arealet skal utgjøre et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag som skal hindre erosjon og utrasing, samt utvasking av næringsstoff og forurensning. I tillegg er kantsona et viktig leveområde for planter, dyr og insekt. Eventuell tynning skal ikkje være meir omfattende enn at vegetasjonsbeltet framstår som skjerm (kantsonen skal ha sin økologiske funksjon). Kantsona bør bestå av tre, busker, urter og gress.

§ 9 Hensynssoner

9.1 - Frisiktsoner:

Innafor frisiktsoner skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillate. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

9.2 - Flaumfare – H320:

Flaumfaresone er definert til 10 meter bredde på kvar side av senter elv/bekk i samsvar med flaumfarevurdering frå Norconsult datert 17.06.2021. Jf. flaumfarevurdering frå Norconsult gjeldande for bekk 2, datert 12.10.21 er flaumfaresona for bekk 5 meter til kvar side av senter bekk. Dette gjelder den delen av bekken som strekker seg mellom område BFF17 og BFF16. Det er ikkje tillate å etablere bygningar innanfor flaumfaresonene H320_1 - H320_5. Flaumsonar som ikkje har reell fare er ikkje navngitt i plankartet. Disse har DV verdiar lågare enn 0.3. Bygningar skal ikkje etablerast i sistnemnde flaumsonar utan flaumførebyggjande tiltak, for eksempel etablering på ein slik måte at dei kan tåla flaumvatn i periodar, eller etablere tiltak som leiar vatnet bort frå bygningar. Trygg byggehøgde for område BFF17 er definert til kote +405.1.

9.3 – Faresone for høgspenningsanlegg – H370:

Fareområdet gjeld sikringssone rundt høgspenteleidningar. Sikringssona har ei totalbreidd på 30 meter, 15 meter frå senter. Innanfor omsynssona kan ein ikkje oppføre bygg for varig opphald. Evt. tiltak i desse områda skal godkjennast av leidningseigar. Dersom kraftlina vert lagt i jordkabel fell fareområdet bort.

9.4 Bevaring naturmiljø – H560:

Området skal vidareførast utan andre inngrep i naturen enn det som er nødvendig for at skiløype kan etablerast. Avrenning av overvatn til området og tilsig gjennom grunnen, skal ikkje endrast i samband med utbygging av fritidsbustadar eller veganlegg. Det er tillate å kloppegge sti innanfor formålet BST (turveg/skiløype) der formålet kryssar myra, der dette er naudsynt for å avgrense slitasje på naturen.

§ 10 - Rekkefølgekrav

10.1 – VA-anlegg:

Før det vert gjeve igangsettingsløyve til tiltak for vass- og avløpsanlegg skal tekniske planar for desse, inkludert løysing for slokkevatn, vere godkjent av kommunen, og godkjent utsløppsløyve skal ligge føre.

Det kan gis bruksløyve for inntil 10 nye fritidsbustadar innanfor kvart av dei ubebygde areala innafor eigedomane 29/1, 29/2 og 29/4, dvs. inntil 30 nye fritidsbustadar innafor planområdet totalt sett, før anlegg for slokkevatn skal vere ferdig etablert.

10.2 – Bestemmelsesområder:

Bestemmelsesområda skal ikkje byggast ut før eksisterande bekk gjennom aktuelt område er lagt om i samsvar med flomvurdering som er vedlagt planforslaget.

10.3 – Veganlegg:

Før det kan gis løyve til tiltak skal det inngåast avtale med kommunen om økonomisk bidrag for å støtte rekkefølgekravet i kommunedelplanens §2.4. Kommunen kan då gje fritak frå rekkefølgekravet før det er gjennomført.