

PLANFØRESEGNER

(etter pbl.-08)

DETALJREGULERING FOR LASTØLEN OG DROTNINGHAUGSTØLEN - FJELLSÆTRA

SYKKYLVEN KOMMUNE – PLANID 15282016004

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor 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 innanfor planens grenselinjer er regulert til følgende formål:

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

- Kjøreveg, felles (f_SKV)

2. Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl. §12-5, nr. 5)

- Landbruksformål

- Spreidd fritidsbusetnad (LSF)

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

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VNS)

4. Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt H140
- Flaumfare H320
- Bevaring naturmiljø H560
- Bevaring kulturmiljø H570

§ 3 - Fellesføresegner

3.1 – Terrengbehandling

Terrengingrep i samband med nybygg og tilbygg skal planleggast og utførast slik at terrengendingar blir så små som mogleg. Utbygging skal tilpassast terreng, vegetasjon og naturlege tilhøve så langt råd er. Det skal leggast vekt på å minimalisere skråningar og fyllingar. Maks fyllingshøgde er 0,5 meter. Terrengmur skal unngåast i størst mogleg grad. Der det skal gravast/traust for til dømes veg/tomt, skal ein ta vare på vegetasjonen for å bruke den til å dekke til vegskråningar etc.

3.2 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor planområdet kan det oppførast trafokiosk, pumpestasjon eller annan teknisk innretning der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast krav i reguleringsplanen med omsyn til form og farge.

Alle bygningar, nye og eksisterande i planområdet som har eller får behov for innlagt vatn/avløp, får tilknytingsplikt til mogleg framtidig felles offentleg vass- og avløpsanlegg i området.

3.3 - Renovasjon:

Renovasjonshandtering skal til ein kvar tid følgje gjeldande reglar for Sykkylven kommune. Einingar innanfor planområdet skal nytte seg av Årims innsamlingspunkt for hytter renovasjon i nærområdet.

3.4 - 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.

3.5 – Parkering og adkomst:

Kvar fritidsbustad skal ha tilgang til minimum 1 (ein) parkeringsplass. Eksisterande adkomster videreførast. Der det er praktisk mogeleg kan det etablerast parkeringsplass på eigen tomt.

3.6 – SEFRAK- registrerte bygg:

Kommunen skal ikkje gje løyve til endring, flytting og riving av SEFRAK-registrerte bygg utan først å vurdere verneverdien. For bygningar eldre enn 1850 har kommunen meldeplikt til fylkeskommunen før det kan fattast vedtak om løyve til endring av bygg.

3.7 – Inngjerding av areal: Inngjerding relatert til landbruksdrift er tillate. I tilknytning til fritidsbustader kan det tillatast inngjerding av maksimalt 100 m² ved for eksempel inngangsparti. Det er ikkje tillate å nytte elektrisk gjerde eller gjerde med utforming/material som kan vere til skade for beitedyr. Gjerda skal utformast på ein diskret måte som ikkje fører til redusert seterpreg innanfor området.

§ 4 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Køyreveg, felles (f SKV)

Nødvendig opprusting av eksisterande vegar må skje på ein slik måte at utsjånaden ikkje blir endra i særleg grad. Det er ikkje tillate å endre vegbreidda. Eksisterande stikkrenner skal ivaretakast. Ved fornying/utbedring av vegens overflate og ved forsterking av underlaget skal ein nytte tradisjonelle materialer.

§ 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål

5.1 Landbruksformål

Jf. Kommunedelplanen er det innanfor formålet tillate med tradisjonelt jord- og skogsbruk. Det kan berre oppførast bygg og installasjonar som har direkte tilknytning til stadbunden næring. Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsføremål kan tillatast. Det må takast omsyn til heilskapen i kulturlandskapet og til dei eldre stølsbygningane ved landbruksdrifta.

5.2 Spreidd fritidsbusetnad (LSF)

5.2.1 Generelle føresegner innanfor planområdet:

Flest mogleg av dei gamle seterbygningane skal ivaretakast. Uteplassar/balkongar bygd opp frå bakken ikkje er tillate. Rekkverk på uteplassar/balkong er ikkje tillate, heller ikkje ark eller takoppløft, innbygging slik at selpreget blir borte, eller dominerande steinmurar. For øvrig kan det ikkje etablerast tiltak som er med på å redusere seterpreget og forringe oppleving av ei tradisjonell seter. Uteplassar skal etablerast på bakkenivå, gjerne med steinheller eller andre naturmaterialar. Gesims og mønehøgde skal målast frå overkant grunnmur. Tillaten gesimshøgde er 3.0 m. Tillaten mønehøgde er 5.0 m. Takform skal vere saltak og takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader. Bordkledning skal være liggande. Nye bygningar skal etablerast med ein etasje. Synleg underetasje er ikkje tillate. Bygningskroppar skal etablerast som rektangulære med relativt lita breidde og varierende lengde. Det er tillate å etablere del av bygningen som eit tilbygg på baksida, dvs mot nordvest innanfor den totalt tillatne arealstørrelsen.

Vedr. krav til avstand til andre bygningar og eigedomsgrense gjeld plan- og bygningslova §29-4. Avstand mellom bordkledning og terreng skal være maks 80 cm. Taktekke skal være av naturmateriale. Nye bygg skal plasserast innanfor regulert byggegrense.

5.2.3 Bevaring:

Sel på gbnr 29/4 bør restaurerast etter antikvariske retningslinjer. Det same gjeld for fjøsen på gbnr 29/12. Det anbefalast at ein etablerer soge- og velferdslag som kan sørge for restaureringa.

5.2.4 Tiltak innanfor omsynssone for bevaring kulturmiljø og naturmiljø - område LSF2, LSF3, LSF4, LSF5, LSF6 og LSF7:

Med nybygg meiner ein som hovudregel bygningar som skal byggast der det har stått eller står bygningar frå før. Sistnemnde betingar at rivingsløyve er gitt. Det er generelt anledning til å søkje om løyve til riving og gjenoppbygging. Vi viser i den samanheng til punkt 5.2.1.

Planlagte nybygg:

Det er i samband med regulering planlagt nybygg innanfor gbnr 29/6 (29/11), 30/11, 30/52, 29/177 og 29/16. Nybygg innanfor Gbnr 30/11 skal ha sin tilkomst frå f_SKV2. Parkering kan etablerast langs SKV2 i areal med landbruksformål, gangareal til bygningen kan etablerast gjennom VNS2 som sti med breidde inntil 1,2 meter.

På gbnr 29/177 som har eksisterande bygningar etablert er maksimal størrelse for nybygg 50 m2 og maks breidde 5 meter. Dette nybygget skal plasserast på same staden som eksisterande grunnmurar er plassert, nordvest for eksisterande sel på eigedomen.

Bygga nemnd over skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser / på eksisterande murar. Byggegrensene intensjon i forhold til plassering av nye bygg framgår av illustrasjonsplan som medfølger planen.

Øvre grense for størrelse på fritidsbustadar på er 80 m² BRA. Maksimal bredde for hovedbygget for nye bygningar skal vere 7 meter. Bygningskroppar skal etablerast som rektangulære med relativt lita breidde og varierende lengde. Det er tillate å etablere del av bygningen som eit tilbygg på baksida, dvs mot nordvest innanfor det totale arealet

Nybygg skal ha ei tradisjonell plassering og utforming. Med det er meint at ein enten plasserer ny bygning der det har stått bygning før eller på ei stad der det er sannsynleg at eit seterhus kunne bli plassert den gongen dette var ei aktiv seter. Nybygg skal som hovudprinsipp plasserast «på langs» av høgdekotane, unntatt der dette ikkje er naturleg på grunn av terrenget. Der det eksisterer murar som er bevart (for eksempel på gbnr 29/11) skal det etablerast nybygg som er mest mogleg lik den som har stått her – helst etter fotodokumentasjon – og med eit tilpassa tilbygg om ønskjeleg. Eventuell frådelling av tomteareal skal gjerast i samband med søknad om tiltak. Det vil då ikkje vere naudsynt å søke dispensasjon frå plan.

Landbruk: Innanfor LFS6 kan det oppførast bygg og installasjonar som har direkte tilknytning til stadbunden næring, for eksempel mindre innretningar som leskur for dyr og liknande.

Tilbygg til eksisterande bygg: Tilbygg skal etablerast på ein tradisjonell måte og skal plasserast på «baksida» (mot nordvest) og/eller i forlenginga av bygningen. Bygningskroppar skal etablerast som rektangulære med relativt lita breidde og varierende lengde.

Planlagt tilbygg: Eksisterande driftsbygning til bruk i landbruk/stølsdrift kan etablerast/utvidast inntil ein størrelse på 150 m² innanfor LSF6.

5.2.6 Byggeareal utanfor omsynssone for bevaring kulturmiljø og naturmiljø .

Område LSF1 og LSF8

Øvre grense for størrelse på bygningar innanfor føremålet er 120 m² BRA. Bygning skal etablerast som rektangulær med relativt lita breidde. Bygningsareal ut over 100 m² BRA skal plasserast på baksida, dvs mot nordvest på en slik måte at synligheita vert minst mogelig. Maksimal bredde for hovedbygget på nye bygningar skal vere 8 meter.

Område LSF9:

a) Øvre grense for størrelse på fritidsbustad innanfor føremålet er 120 m² BRA. Bygningar skal etablerast som rektangulær med relativt lita breidde. Bygningareal ut over 100 m² BRA skal plasserast på baksida, dvs mot nordvest på en slik måte at synligheita vert minst mogelig.

b) Det er tillate å etablere ny bygning for gardsbutikk og gardskafe innanfor området. Øvre grense for størrelse på slik bygning er 200 m² BRA. Bygninga skal i tillegg til å støtte sin funksjon være tilpassa kulturmiljøet på stølen i forhold til bredde, høgde og lengde.

c) Det er tillate å etablere bygningar for fritids- og turistføremål knytta mot gardens ressursgrunnlag, inkludert bygningar for overnatting og utleige innanfor området. Slike bygningar skal ha ein mindre størrelse enn 80 m² BRA og skal ha ei bygningsform som harmonerer med kulturmiljøet på stølen. Ved etablering av fleire slike bygningar, skal dei etablerast i tunform. For bygningar som vert plasserte innanfor faresone for flaum er det ein føresetnad at bygningen oppfyller krav i byggteknisk forskrift § 7-2 med bakgrunn i plassering i flaumfaresone.

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

6.1 Naturområde i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner

Det er ikkje tillate å gjennomføre tiltak i eller langs etablerte vannvegar som kan være til hinder for god avrenning i bekkane. Byggegrense er plassert i formålsgrense mot formålet.

VNS2: Dersom det skal gjennomførast tiltak i bekken for å gjere området flaumsikkert for nybygg, skal tiltaket først prosjekterast og omsøkast. Tiltak i bekken som fører til at stølsområdet får endra visuelt uttrykk er ikkje tillate.

7. Omsynssoner (pbl. §12-6)

7.1 Frisikt (H140)

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

7.2 Flaumfare (H320)

H320-1 H320-2: Faresonene viser områder som kan verte påverka av flaum og erosjon. Arealet utgjør 20 meter frå kvar side av bekkane. Innanfor flaumfaresonene kan det ikkje oppførast bygg utan at det er dokumentert bygga vert bygde på ein slik måte at dei er utanfor fare for flaum og erosjon. Eventuelle flaumsikringstiltak i bekken må ikkje utgjere at det blir store visuelle endringar for terrenget. (Innanfor flaumfaresonene skal det før eigengodkjenning av planen gjerast ei fagkunning flaum og erosjonsvurdering.)

7.3 Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssona definerer areal som har eit verdifullt naturmiljø som skal ivareta og vidareførast for framtida. Eksisterande vegetasjon i området skal ivareta og vidareførast. Beiting på heile stølsområdet bør gjennomførast for å halde terrenget åpent og hindre gjengroing. Om nødvendig må ein i tillegg fjerne nye skot og busker manuelt dersom disse får etablere seg i eit område som naturleg skal være åpent. Det er ikkje tillate å endre terrenget langs bygningar ved å etablere kunstige fyllingar eller skjæringer ut over det mest nødvendige.

7.4 Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssona definerer areal som har verdi som kulturmiljø - støl. I området skal bygningar, terreng og det heilskepelege miljøet rundt bygningane bevarast. Bygningar kan ikkje rivast utan søknad, jfr. PBL §20-1, pkt e. Eksisterande bygningar kan settast i stand under vilkår av at bygningane sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljar som endring av tekkingsmaterial, takutstikk, høgd, vindaug, panel og liknande vert oppretthaldt eller mest mogleg tilbakeført. Ved tvilstilfelle må kulturvernseksjonen kontaktast. Nye bygningar og tilbygg i bevaringsområdet kan etablerast i tråd med krav og retningslinjer gitt i føresegnene og skal tilpassast eksisterande kulturhistorisk verdifulle bygg m.o.t. dimensjonar, takvinkel, materialbruk og fargesetting.

8. Rekkefølgekrav

8.1 Flaumfare (320)

Det kan ikkje gis løyve til oppføring av bygningar innanfor faresonene utan at det er dokumentert at dei kan etablerast på ein slik måte at dei vil være utanfor fare på grunn av flaum og erosjon. (Flaumvurdering skal utførast av fagkunnig før godkjenning av planen.)

8.2 Vinterparkering

Før det vert gitt igangsettingsløyve for tiltak innanfor planområdet skal det anten ligge føre avtale om vinterbrøyting av tilkomst til parkeringsplass eller ligge føre avtale om vinterparkeringsplass for tiltaket.

8.3 Utbyggingsavtaler

Før det vert gjeve løyve til ny utbygging innanfor planområdet skal offentlege veg- og parkeringsplassar ha utvida kapasitet og oppgradert standard og eventuelle kryssingspunkt skal vere sikra med skibruer eller liknande. Det er høve til å inngå utbyggingsavtale med kommunen om økonomisk bidrag for å støtte rekkefølgekravet. Ved inngåing av utbyggingsavtale, kan kommunen gje fritak frå rekkefølgekravet før det er gjennomført. (Jf. Kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet §§ 2.2. og 2.4.)

8.4 VA-plan

Det skal utarbeidast VA-plan som skal vere godkjent før denne planen, planID 15282016004, vert vedteken. Før igangsettingsløyve for vass- og avløpsanlegg skal tekniske planar for desse vere godkjent av kommunen, og godkjent utsleppsløyve skal ligge føre. Ved byggesøknad skal det leggast fram plan som viser korleis vassforsyning og avlaup skal løysast.

8.4 Tilkomstveg og teknisk anlegg

Før kommunen kan gi ferdigattest eller mellombels bruksløyve til fritidsbustad, skal adkomstveg, parkering og vatn- og avlaupsanlegg for bueninga være ferdig opparbeida.

Ålesund, 19.02.2019
Rev. 29.03.2019, rev 08.05.2019

proESS AS