



Detaljregulering Nedre Sjurgarden ved Dalevegen

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
15282020001	2020/2023	06.11.2023	Sykkylven kommunestyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Sykkylven kommune.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningsslinjer er regulert til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse – tilleggsareal til gbnr 7/83 (BT)
- Leikeplass, felles (f_BLK)
- Annet uteoppholdsareal (f_BUA)

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

- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Annen veggrunn - grøntareal (SVG)
- Veg, privat (p_SKV)
- Veg, felles (f_SKV)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Andre bygg som garasjer og redskapshus kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttningen.

Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK §§ 5.9 og 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomte skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer/fyllinger som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med plen eller hagevekster. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på eventuelle forstøtningsmurer blir redusert.

Det skal i størst mulig utstrekning tas vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisisiktsone.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi endringer i avrenningssituasjonen fra planområdet.

Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

3.7 - Støy:

For bebyggelsen gjelder miljøverndepartementets anbefalte grenser for utendørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB, jf. veileder T-1442. Støyvarselkart fra Statens vegvesen viser at

bebyggelsen ligger godt utenfor gul sone Lden 55 dB for vegstøy. Det er ingen andre støykilder av betydning som påvirker bebyggelsen.

3.8 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

3.9 - Automatisk fredede kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (BF):

Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

Tomannsboliger skal være vertikaldelte.

Etasjeantall beregnes i samsvar med TEK17 §6-1 som sier at kjeller med himling mindre enn 1,5 meter over planert terreng og loft med bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal medregnes ikke i etasjeantallet.

Garasjer med mønetak skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,8 m og mønehøyde ikke over 4,5 m.

Garasje med pulttak kan ha gesimshøyde inntil 4,5 meter.

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=35.

BF1 : Enebolig eller tomannsbolig inntil 2 etasjer – gesimshøyde inntil 6 meter mønehøyde inntil 8,5 meter over planert terreng. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m.

BF2 : Enebolig eller tomannsbolig inntil 2 etasjer – gesimshøyde inntil 4,8 meter mønehøyde inntil 7,3 meter over planert terreng. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 7,0 m.

BF3 : Enebolig inntil 2 etasjer – gesimshøyde inntil 4,8 meter mønehøyde inntil 7,3 meter over planert terreng. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 7,0 m.

4.2 – tilleggsareal gbnr 7/83 (BT)

Dette arealet skal bli tilleggsareal til boligtomt gbnr 7/83.

4.3- Leikeplass, felles (f BLK):

Felles leikeplass skal være felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Området skal nyttes til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum inneholde sandkasse, to lekeapparat, benk/bord og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Lekeapparat skal være et statisk som for eksempel dobbelt/trippelt dissestativ, det andre skal være klatring/hinder/balanse som utvikler motoriske ferdigheter. Området skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode leikeareal.

Leikeplassen skal utformes med fokus på høy kvalitet på innholdet og skal framstå innbydende og inspirerende for barns leik.

Sikring av leikemiljøet i forbindelse med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler etter plan- og bygningsloven på utbygger/tomteeier.

4.4 - Annet uteoppholdsareal, felles (f_BUA):

Annet uteoppholdsareal er felles for alle boligeiendommene innenfor planområdet.

Innenfor området kan det plasseres renovasjonsdunker, postkassestativ o.l. felles for eiendommene innenfor planområdet.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, felles (f_SKV):

Fellesavkjørslene skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet, og ev. framtidige fradelinger fra disse. Dekke skal være asfalt.

5.2 - Veg, privat (p_SKV1):

Den regulerte vegen skal være privat atkomst for gnr.7 bnr.45 og alle eiendommer som blir fradelt denne. Det samme gjelder for gnr 7 bnr 1, gnr 7 bnr 2, gnr 7 bnr 309 og eventuelle andre som har rettigheter til bruk av vegen på reguleringstidspunktet.

Vegen skal ha asfaltdekke fra avkjørsel FV Dalevegen og opp til avkjørsel f_SKV1. Avkjørsel mot Dalevegen skal oppfylle Statens vegvesen sine krav i håndbok N100.

§ 6 - Hensynssoner

6.1 - Frisiktsoner:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

§ 7 - Rekkefølgekrav

7.1 - Infrastruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til planene. Veg p_SKV1 skal være opparbeida med asfaltdekke opp til f_SKV1 og avkjørsel fra FV Dalevegen skal oppfylle krav i håndbok N100. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard.

7.2 - Felles leikeplass:

Før det gis brukstillatelse til første bolig skal det dokumenteres at felles leikeplass innenfor området er ferdig opparbeidet.

7.3 – Frisiktsone gang-og sykkelveg:

Muren på sørsida av gnr.7 bnr.309 ligg innanfor frisiktsona til regulert gang- og sykkelveg i austleg retning. Ved eventuell vidareføring av gang- og sykkelvegen må denne muren flyttast ut av frisiktsona før ny gang- og sykkelveg kan takast i bruk.

7.4 – Plan overvasshandtering mellom fylkesvegen og Aureelva

Det må utarbeidast plan for utbetring av overvasshandteringa frå planområdet mellom fylkesvegen og Aureelva før igangsettingsløyve for teknisk anlegg kan bli gitt.

*

Oppmålingstjenester AS, 24.08.2023

Egengodkjent av Sykkylven kommunestyre i møte 06.11.2023, sak 2020/2023