

## Detaljregulering Sykkylven sjøfront

Planidentifikasjon:

PlanID-15282021003

---

### § 1 - Generelt

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er synt med reguleringsgrenser. Innanfor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegner) fastsett.

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og føresegner og retningslinjer i tilknytning til gjeldande arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar i strid med føresegnene.

### § 2 – Reguleringsformål

Areal innanfor planavgrønsinga er regulert til følgjande formål:

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

- Andre kommunaltekniske anlegg (o\_ØK)
- Forretningar/kontor/tenesteyting (F/K/T)

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

- Køyreveg, offentleg (o\_KV)
- Fortau, offentleg (o\_FO)
- Torg, offentleg (o\_TO)
- Gang- og sykkelveg, offentleg (o\_GS)
- Sykkelanlegg, offentleg (o\_SA)
- Annan veggrunn – tekniske anlegg (o\_AVT)
- Annan veggrunn – grøntareal, offentleg (o\_AVG)
- Kai, offentleg (o\_KAI)
- Parkering, offentleg (o\_P)

3. Grøntstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Friområde, offentleg (o\_FRI)
- Parkområde, offentleg (o\_PA)

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (o\_BSV)

5. Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140
- Ras- og skredfare – H310
- Flomfare – H320
- Bevaring kulturmiljø – H570

6. Føresegnområder (pbl. §12-7)

Vilkår for nytte av areal, bygningar og/eller anlegg.

## § 3 – Fellesføresegner

### 3.1- Plassering og definisjonar

Bygningar skal plasserast innanfor regulert byggegrense. Andre tiltak som er i samsvar med plankart og føresegner kan plasserast utanfor regulerte byggegrenser. %-BYA fastsett tillat utbygd areal i prosent av delområde sitt nettoareal. Gesims- og mønehøgde reknast i samsvar med TEK §§ 5.9 og 6.2, og reknast i høve gjennomsnittleg planert terreng eller angitt høgd i desse føresegner.

### 3.2 - Bygningars form, plassering, materialbruk og farge

Bygning skal prosjekterast og utførast slik at den får ei god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og skal ha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv (form og materialbruk) og i høve til sin funksjon og dei bygde og naturlege omgjevningar.

Det skal leggjast vekt på å finne ei så god løysing som mogeleg i høve til tilpassing til eksisterande landskap/terreng, samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

### 3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan

Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalende. Det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar.

Saman med søknad om byggjeløyve skal det utarbeidast ein utomhusplan for den ikkje utbygde delen av tomta.

### 3.4 - Høgde på terreng, gjerde m.v. mot offentleg veg og grøntareal

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i formålsgrrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar. Sjå elles føresegner som gjeld frisktsoner.

### 3.5 - Kommunaltekniske anlegg

Innanfor byggeområda kan det førast opp trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Frittståande bygg skal tilpassast staden sine bygg med omsyn til form og farge. Kommunen skal ha rett til å nytte areal i samband med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil planområdet.

### 3.6 - Overvasshandtering

Overvatn skal i størst mogeleg grad handterast lokalt, og på ein miljømessig riktig måte. Løysing for overvasshandtering må dokumenterast på byggesøknadsnivå, og overvatn førast til sjø. VA-anlegg skal vere opparbeidd i tråd med plan for vassforsyning, spillvatn og overvatn utarbeidd av Riksheim Consulting AS i samband med denne detaljreguleringsplanen, eller i tråd med seinare rapport/plan som erstattar denne.

### 3.7 - Parkering og sykkelparkering

Parkering for forretning/kontor/tenesteyting:

- Min. 1 biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal
- Min. 1 sykkelparkeringsplass pr. 200 m<sup>2</sup> bruksareal

Biloppstillingsplassar og sykkelparkering skal etablerast innanfor delområda og kan liggje utanfor byggegrensene.

### 3.8 - Støy

Innafor planområde er det ikkje planlagd bruk som er støyfølsom. Om slik bruk skal etablerast i 2. etasje i F/K/T, skal det i byggesaka leggjast ved oppdatert støyrapport.

### 3.9 - Støy frå byggje- og anleggsverksemd

Retningslinje T-1442 gjeld for avgrensing av støy frå byggje- og anleggsverksemd innanfor planområdet.

### 3.10 - Universell utforming

Planlegging og utbygging skal baserast på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle (jf. pbl. § 1-1).

### 3.11 - Kommunale normar og utbyggingsavtalar

Offentlege trafikkområde, offentlege VA-anlegg og overvass-system innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med vegnormalar, VA-norm Sunnmøre og etter tekniske planar godkjent av kommunen.

### 3.12 - Renovasjon

Daglegvarebutikken må ivareta ege avfall i samsvar med sine rutinar. Resten av områda innanfor planområde er kommunale areal som må ivaretakast av kommunen.

### 3.13 - Nedkjemping av uønskte framande planteartar

Generelt bør ikkje jordmassar som er infisert med frø, røter eller andre underjordiske plantedelar nyttast som innblanding i anleggsjord.

Jord som fjernast frå område med uønskte framande planteartar skal handsamast som spesialavfall. Vidare deponi eller bruk er avhengig av plantearten si konkurransekraft. Infisert jord må anten (avhengig av kva planteartar jorda er infisert med):

- Deponerast i varig deponi og ikkje nyttast som vekstmassar
- Nyttast som undergrunnsjord
- Brukast som toppmassar der det skal lagast plen som skal verte slått jamleg gjennom heile vekstsasjonen

### 3.14 - Havnivåstiging (stormflo)

Bygg skal minimum ligge på kote +3.1 m. Konstruksjonar under kote +3.1 m skal dimensjonert for å tole belastninga med omsyn til havnivåstiging og stormflo. Kulvertar skal dimensjonert for framtidig nedbørsauke.

### 3.15 – Automatisk freda kulturminne

Om ein under arbeid i området kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

## **§ 4 - Bygg og anlegg**

### 4.1 - Generelt

Byggesøknader skal gjere greie for:

- Situasjonsplan med tilkomstveg samt stigningsforhold på tilkomstveg og avkøyrslar.
- Interne køyreveggar, parkeringsareal/ sykkeloppstillingsplassar, interne gangveggar, gatemøblar, felles utandørs opphaldsareal, felles grøntareal med ev. plassering av støttemur, gjerde, skråningar og plassering av bygg på situasjonsplan/utomhusplan. I tillegg til garasje og anna disponering av fellesareal samt varelevering.
- Høgder skal kotesettast på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høgder skal synas i terrengsnitt.
- Planløsning bygg.
- Plassering og høgde på bygg, med snitt som syner høgdedokumentasjon også i høve nærliggande bygningar og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetal på planlagde bygg. Fasadeomriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagde bygg i høve til eksisterande bygningsvolum.

- Løysing for tekniske anlegg (trafo, VVA, handtering av overvatn, renovasjon etc.).

#### 4.2 - Forretning/kontor/tenesteyting (F/K/T)

Innanfor området kan det etablerast bygg med inntil to etasjar.

I 1. etasje kan det etablerast daglegvarehandel.

2. etasje kan nyttast til offentlege formål som kontor og tenesteyting.

Bygget skal plasserast innanfor byggegrensa og parkering for daglegvarehandel skal etablerast innanfor formålsgrensene.

Maksimal byggehøgde er 10 meter over ferdig planert terreng. 1. etasje kan ha ei maksimal byggehøgde på 5,5 meter over ferdig planert terreng.

Maksimal %BYA er 80 %. Overkant golv 1. etasje skal leggast på minimum kote +3,1.

#### 4.3 - Ørvige kommunaltekniske anlegg (o\_ØK)

På område avsett til o\_ØK er det i dag lokalisert en pumpestasjon. Areal avsett til formålet sikrar tilgang til anlegget.

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

#### 5.1 - Køyreveg, offentlig (o\_KV)

I offentlege trafikkområde skal det byggjast køyrevegar med tilhøyrande grøfter, skjeringar og fyllingar.

Det er tillate å leggje rør og kablar i veggrunn etter nærare avtale med vegeigar.

#### 5.2. - Fortau (o\_FO)

Fortau er regulert med 3 m breidde og skal etablerast med fast dekke.

#### 5.3 - Gang- og sykkelveg (o\_GS)

Gang- og sykkelveg er regulert i 3 m breidde og skal etablerast med fast dekke. Der det er naudsynt kan delar av vegen erstattast med brukonstruksjonar. Gangbrukonstruksjon over Aureelva kan ikkje fundamentterast i elveløpet.

#### 5.4 - Sykkelanlegg (o\_SA)

Område skal nyttast til sykkelparkering. Det er høve til å sette opp overbygd konstruksjon på område for å skjerme parkeringa for vêr og vind.

#### 5.5 - Annan veggrunn- grøntareal (o\_AVG)

Areal langs vegar som skal fungere som vegetasjonsbuffer.

#### 5.6 - Kai (o\_KAI)

Kaia skal nyttast til av/påstigning i samband med person- og turisttrafikk.

#### 5.7 - Parkering (o\_P)

Offentleg parkeringsplass.

#### 5.8 - Torg (o\_TO)

Offentleg areal som skal kunne tilretteleggast for ein fleksibel bruk; torghandel, servering, fleirbruk ved arrangement, turisme og tilsvarande andre aktivitetar.

Innanfor område tillatast det etablert beplantning, belysning, skilting, samt andre byggjetekniske installasjonar og mindre byggverk som naturleg fell inn under eit torg. Innanfor området kan det etablerast naudsynt parkering for 2. etasje på F/K/T.

## **§ 6 – Grønstruktur**

### 6.1 - Generelt

Det er ikkje høve til å byggje kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innanfor grønstrukturuområda.

Leidningstraséar under bakken kan tillatast gjennom grønstrukturen.

### 6.2 – Friområde (o\_FRI)

Område avsett til å sikre tilkomst til sjø saman med etablering av o\_GS. Gatemøblar og andre installasjonar som er ønska plassert innanfor område, skal vere robuste, mest mogleg vedlikehaldsfrie og gi kvalitet til uteopphald i grøntområda.

### 6.3 - Parkområde (o\_PA)

Område avsett til offentleg park som skal fungere som rekreasjons- og leikeområde. Det tillatast enkle installasjonar i form av benkar, bord og leikeapparat som skal kunne nyttast på like vilkår av så mange som mogleg.

## **§ 7 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone**

### 7.1 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner (o\_BSV)

Forutan skråande steinfylling tilgrensande eller i FRI, er det ikkje tillate med andre tiltak i BSV utan at det er i samband med utforming av FRI til bruk for ålmenta.

## **§8 – Omsynssoner**

### 8.1 – Frisiktsoner H140

Innanfor frisiktsoner skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande veg sitt nivå. Busk, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

### 8.2 – Ras- og skredfare H310

Område som er omfatta av fare for fjellskredgenererte flodbølgjer frå Åkneset i Storfjorden.

### 8.3 – Flaumfare H320

Havnivåstigning og stormflo er markert i plankartet med omsynssone H320 i høve dagens terreng. Det er tillate med bygg i samsvar med føresegnene i denne planen. Byggsikker høgde for tiltak nær sjøen er sett til kote + 3.1 m.

### 8.4 – Bevaring kulturmiljø H570

Omsynssone for bevaring av utsikt frå «Bankplassen» mot sjøen. Innanfor sona er det ikkje tillate med byggetiltak som overstige ei høgde på 1,5m over bakken. Det er tillate med parkeringsplassar innanfor omsynssona.

## **§ 9 – Føresegnområder**

### 9.1 – Føresegnområde 1

#1 Arealet skal nyttast til inngangsparti samt trapp/heissjakt til 2. etasje. Fram til 2. etasje er realisert kan området nyttast i tråd med føresegnene til o\_TO.

## **§ 10 - Rekkefølgekrav**

### 10.1 - Infrastruktur

Tekniske planar for infrastrukturen må vere utarbeidd i samsvar med gjeldande krav, og må vere gitt løyve til før utbygging. Det kan ikkje gjevast bruksløyve for tiltak i F/K/T før teknisk anlegg er opparbeidd i samsvar med planane.

### 10.2 - Fortau

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for tiltak i F/K/T før fortau o\_FO1 er opparbeidd i samsvar med planane.

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for tiltak i o\_TO før fortau o\_FO2 er opparbeidd i samsvar med planane.

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for tiltak i o\_P før fortau o\_FO3 er opparbeidd i samsvar med planane.

### 10.3 – Gang-/sykkelveg

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for tiltak i F/K/T før o\_GS1 og o\_FRI3 er opparbeidd i samsvar med planane.

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for tiltak i o\_TO før o\_GS2 og o\_FRI2 er opparbeidd i samsvar med planane. Mindre tiltak utløyser ikkje rekkjefølgekravet.

### 10.4 – Støy

Før det kan gjevast rammeløyve til tiltak i F/K/T 2. etasje, skal støyrapport oppdaterast med omsyn til refleksjonsstøy. Om det skal etablerast støyfølsam bruk i denne etasjen, skal det også dokumenterast at støyforholda blir tilfredsstillande jamfør gjeldande TEK krav.

\*

Kibsgaard-Petersen AS / Sykkylven kommune, 25.10.2022