

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR GREBSTADLIA - BU 13 GBNR 7/12, SYKKYLVEN KOMMUNE

§ 1. Generelt

Føresegnene gjeld for området som er merka med plangrense på plankart datert 24.11.2021, siste revisjonsdato 29.06.22. Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt av Plan og bygningslova med forskrifter, samt eventuelle vedtekter til Plan og bygningslova vedteke av kommunestyret.

Området skal disponerast til fylgjande føremål.

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

- Bustadar, frittliggande småhus (BFS)
- Bustadar, konsentrerte småhus (BKS)
- Uteopphaldsareal, felles (f_BUT)
- Leikeplass, felles (f_BLK)
- Bestemmelsesområde (RpBo#1-7 – angir vilkår for bruk av areal og trasé for omlegging av bekk. RpBo#8 angir tillaten kotehøgde for bygningar.

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

- Køyreveg, felles (f_SKV)
- Anna veggrunn – tekniske anlegg

3 Grøntstruktur (pbl § 12-5,nr 3)

- Friområde, felles (f_GF)

4. Omsynssoner (pbl § 12-6)

- Ras- og skredfare (H310_5000)
- Flaumfare (H320_200) (dagens situasjon)

§ 2 Fellesføresegner

2.1 - Bygningar si form, plassering, materialbruk og farge:

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Ved søknad om tiltak skal en sjå til at bygningar innanfor same område får ei samsvarande og harmonisk utforming med omsyn til materiale og farge. Tillaten grad av utnytting vert oppgjeven som bygd areal i % av tomtearealet, %.BYA. Garasjar og andre bygningar/bygningsdelar utan varig personopphald inntil 50 m², kan bryte regulert byggegrense og plasserast inntil 3 meter frå regulert vegareal og inntil 1 meter frå nabogrense ved parallell innkøyring frå vegen. Bygningar som er berekna for å gi periodevis opphald, som til dømes hagestue

eller liknande, skal plasserast minst 4 meter frå tomtegrense dersom det ikkje ligg føre samtykke til nærare plassering frå grunneigar av nabotomt. Det kan etablerast maksimalt 15 bueiningar innanfor planområdet.

2.2 – Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering for bustadar:

1 p-plass pr bustad opp til 80 m²

1,5 p-plass pr bustad mellom 80 og 120 m²

2 p-plassar pr bustad over 120 m²

I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining.

2.3 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Bygningar som nemnd over kan plasserast utanfor regulert byggegrense mot kommunal veg, inntil 2 meter frå regulert vegareal. Frittstående bygningar skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge.

2.4 - Automatisk freda kulturminne:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan være automatisk freda kulturminne, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovas § 8 andre ledd.

2.5 - Arealstørrelse på felles og privat uteopphaldsareal:

Privat uteareal skal ha en minste størrelse på 10 m² pr bueining (samanhengande areal). Maks stigningsgrad for areal som kan reknast som uteopphaldsareal (felles og/eller privat) skal være 1:3.

2.6 – Fyllings og skjæringsutslag langs vegareal

Dersom det blir behov for det, kan fyllingar og skjæringar langs vegareal plasserast innanfor regulert bustadareal.

2.7 – Flytting av matjord

Matjorda innanfor planområdet skal ivaretakast og nyttast til oppdyrking til fulldyrka mark på eigna areal til ein matprodusent i aktiv drift.

I samband med første søknad om tiltak innanfor planområdet, skal nydyrkingsområdet godkjennast og det skal lagast ein plan for gjennomføring av flyttinga. Dette skal godkjennast av kommunens landbruksansvarleg og det skal sendast kopi til Statsforvaltaren. Sjå rekkeføljekrav for føresegn som bestemmer tidspunkt for når plan for jordflytting skal være godkjent.

2.7.1 Statsforvaltaren skal varslast i samband med gjennomføring av jordflyttinga. Rettleiaren "Jordmasser- frå problem til ressurs" skal leggest til grunn for flytting av matjorda.

2.8 – Geoteknikk

Fagområdet geoteknikk skal ansvarsbeleggast i alle søknadspåkravte byggesaker innanfor planområdet.

2.9 – Overvatn

Overvatn skal handterast i samsvar med beskriving og tilhøyrande kart i VA rammeplan frå Norgeshus datert 05.04.22 eller seinare VA-plan som er godkjent av kommunen. Avrenning frå planområdet skal ikkje auke som konsekvens av planlagt utbygging.

2.10 – Prosjektering og utføring av omlegging bekk

Omlegging av bekk skal utførast i samsvar med anbefalinga i Sunnfjord Geocenter sin rapport datert 13.05.22. I samband med søknad om tiltak skal det utførast ei detaljprosjektering av dimensjon for bekk, kulvert, utforming av energidrepebasseng og definering av steinstørrelse i bekkeløp. Prosjektering og opparbeiding av omlagt bekk skal dimensjonerast for 200 års flaum, jf byggeteknisk forskrift § 7-2.

Prosjektering og gjennomføring av tiltak i bekken skal være slik at omlegginga bidrar til ein forbetra bekk og bekkemiljø ved at det i framtida kan verte mogeleg for fisk å ta seg gjennom og forbi byggeområdet. Masser frå opphavleg elvebotn skal nyttast til slutt, og bekkeløpet skal ikkje blir plastra glatt. Kommunen kan krevje at fiskebiolog skal ha tilsyn med prosjektering og gjennomføring av tiltak.

2.11 – Renovasjon

Renovasjon skal gjennomførast ved bruk av avfallsbeholdar. Denne skal plasserast på egen grunn. Bygningar med fleire bueiningar kan samarbeide om oppsamlinga ved å nytte felles dunkar med tilstrekkeleg størrelse. På hentedagen skal dunkane plasserast nær vegkanten i den avstand som renovatøren bestemmer. Arealet som dunkane blir oppstilt på skal være så flatt som mogeleg og skal vere på omtrent same kotehøgde som vegarealet.

Ved søknad om løyve til byggetiltak skal det ligge føre en renovasjonsteknisk plan for tiltaket, som også viser samanhengen med tilgrensande områder. Planen skal sendes Årim for uttale dersom det vert omsøkt bygg for fleire bueiningar.

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

3.1 - Bustadar, konsentrerte småhus (BKS1)

Innanfor område BKS1 kan det førast opp konsentrerte småhus for inntil 6 bueiningar med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Bustadhus kan førast opp med 1 underetasje og 1 etasje over planert terreng. Tillaten gesimshøgde er 6.5 meter. Tillaten mønehøgde er 8.0 meter. Prosent bygd areal kan vere maks 40%. Takform skal vere flatt tak, pulttak eller tak med møne. Bygningars høgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde. Bygningar som blir plasserte innanfor RpBo#6 har høgdeavgrensing for overkant tak oppgitt til maks kotehøgde +65.0.

3.2 - Bustadar, konsentrerte småhus (BKS2)

Innanfor område BKS2 kan det førast opp konsentrerte småhus med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Bustadhus kan førast opp med inntil 2 etasjar over planert terrenghøgde. Høgaste kotehøgde for tak på bygningar er kote +68.0. Prosent bygd areal kan vere maks 40%. Takform skal vere flatt tak eller pulttak.

3.3 - Bustadar, frittliggande småhus (BFS1)

Innanfor område BFS1 kan det førast opp frittliggande småhus med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Bustadhus kan førast opp med 2 etasjar over planert terreng. Underetasje er tillate. Tillaten gesimshøgde er 7.1 meter. Prosent bygd areal kan vere maks 35%. Takform skal vere flatt tak eller pulttak. Bygningars høgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde. Plankartet angir avgrensing i forhold til maks høgde for bygga. Regulert kotehøgde i plankartet angir høgaste tillatne kotehøgde for overkant tak.

3.4 – Felles uteopphaldsareal (f BUT1)

Arealet skal vere felles for bueiningar innanfor planområdet. Arealet langs bekken skal gjerdast inn for å sikre tryggleiken for dei minste borna. Ny trase for bekkeløpet skal etablerast innanfor arealet. Areal innanfor formålet kan nyttast slik det er mest hensiktsmessig for bebuarane til ein kvar tid, men arealet nærmast bekken skal tillatast å vekse til med stadeigen vegetasjon i 5 meter bredde. Det skal etablerast ei bru over bekken som skal gi ein trygg gangtilkomst mellom f_BUT1 og f_BLK1. Brua skal ha rekkverk som skal koplast saman med gjerde mot bekk innanfor f_BUT1 og f_BLK1.

3.5 - Felles leikeplass (f_BLK1).

Opparbeiding av leikeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

Det skal etablerast tilkomst til leikearealet med maksimal stigningsgrad 1:15.

Leikeplassen skal opparbeidast som nærleikeplass med høgare standard enn minstekrava, dvs sandkasse, benk, noko fast dekke jamfør krav til universell utforming og minimum 3 leikeapparat. Det skal etablerast grasdekke på området. Regulert areal skal sikrast med gjerde mot veg og mot bekk. Det skal etablerast kantvegetasjon mot bekken. Arealet er felles for alle bueiningar innanfor planområdet. Illustrasjon som viser planlagt opparbeiding og etablering av leikearealet, skal innsendast i samband med søknad om tiltak for første bustad innanfor planområdet.

3.6 Bestemmelsesområde nr 1 og 2 (RpBo#1 og #2) (Ny faresone for Grebstadbekken)

Arealet definerer berekna ny faresone for Grebstadbekken etter gjennomføring av planlagde tiltak i bekken som beskrive i Flaumfarevurdering av 13.05.22, samt ny trase for open bekk som skal leggest i senter av faresona i samsvar med beskrivelse og illustrasjonar i flaumfarevurderinga. Gravearbeid i området skal utførast på ein skånsam måte slik at bekken ikkje blir forureina i samband med omlegginga. Det skal etablerast rist/sikring av kulvert som blir lagd under vegen. Det skal etablerast ei bru innanfor formålet som skal gi mogelegheit for kryssing av bekk utan å bevege seg på køyreveg og soleis vere ein trygg gangtilkomst mellom f_BLK1 og f_BUT1.

Byggearealet i flaumfaresona H320_200 kan ikkje nyttast slik det er regulert før planlagde tiltak i bekk, dvs endring av bekkeløp, er gjennomført som beskrive i flaumfarevurderinga.

3.7 Bestemmelsesområde nr 3-4-5 (RpBo#3, #4, #5)

Det skal gjennomførast ei arkeologisk frigjevingsundersøking av dei automatisk freda kulturminne ID 272234, 272681 og 272227 som er markert som område for føresegn #3 – ID 272234, #4- ID 272681 og #5 – ID 272227 i plankartet. Sjå rekkefølgeføresegn §7.5.

3.8 Bestemmelsesområde nr 6 (RpBo#6)

Regulert kotehøgde i plankartet angir høgaste tillatne kotehøgde for overkant tak for bygningsdelar som blir plasserte innanfor bestemmelsesområdet.

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

4.1 Køyreveg, felles (f_SKV)

f_SKV1 skal opparbeidast i 4 meter køyrebanebredde pluss 0,5 meter vegskulder på kvar side. Vegen skal ha asfaltdekke og vere felles for alle som har sin tilkomst frå vegen. Skjerings- og fyllingsutslag skal plasserast på regulert byggjeareal. I samband med opparbeiding av vegen skal det leggjast vekt på etablering av gode grøfter på oppsida av f_SKV1 slik at eventuelt flaumvatn i grøfta blir leia inn i stikkrenna som skal gå under vegen. Vegen skal ikkje ha brattare stigningsgrad enn 1:10.

§5 Grøntstruktur

5.1 Friområde, felles (f_GF)

Arealet definerer ca 5 meter kantsone til eksisterande bekkeløp. Innafor dette arealet skal eksisterande vegetasjon langs bekkeløpet vidareførast som kantsone til bekken der dette er mogeleg. Det er tillate å etablere skråning mot byggeområdet i kantsona for å sikre trygg byggehøgde for bustadar. Etter utbygging skal det leggjast til rette for at det kan etablerast stadeigen kantvegetasjon langs bekken. Det er tillate å beskjære vegetasjon innafor sona til ca 2 meter høgde. Ut over dette skal det leggjast til rette for at bekken kan ha stadeigen kantvegetasjon til fordel for dyreliv og fugleviv. Det skal etablerast gjerde mellom boligareal og bekk innafor formålet for å trygge små barn i forhold til drukningsfare.

§ 6 Omsynssoner (pbl § 12-6)

6.1 - Frisikt H140

Innanfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt er ikkje tillate.

Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsoner. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

6.2 – Faresone skredfare H310 5000

H310_5000: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

6.3 – Faresone flaumfare (H320_200)

Faresone for flaumfare H320_200 viser område med fare for flaum fra Grebstadbekken, eksisterande situasjon. Faresona viser flaumfare med 200-års sannsyn og krav til tryggleik for tiltak i fareområda skal samsvare med byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-2.

Det kan ikkje etablerast bygningar innanfor flaumfaresona før avbøtande tiltak og omlegging av bekken er gjennomført i samsvar med revidert flaumfarevurdering datert 13.05.22.

§ 7 - Rekkefølgeføresegner

7.1 - Infrastruktur:

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før tilkomstveg til bustadane og parkeringsplassar for aktuell bustad er ferdig opparbeida med minimum grusdekke. Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før f_SKV1 er opparbeida i samsvar med §4.1.

7.2 - Opparbeiding av felles uteoppholdsareal f BUT1

Før det gis bruksløyve for nye bustader innanfor planområdet skal f BUT1 vere ferdig opparbeida jf. § 3.4.

7.3 - Felles leikeareal f BLK1

Før det gis bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet, skal det dokumenterast at f BLK1 er ferdig opparbeida jf. § 3.5.

7.4 – Faresone flaumfare (H320_200) - Omlegging av bekkeløp

Før det gis bruksløyve for første bustad innanfor faresone for flaumfare H320_200, skal det dokumenterast at bekken er omlagt og etablert i regulert trasé innanfor bestemmelsesområder RpBo#1 og #2, i samsvar med detaljprosjektering jf. § 2.10.

7.5 Bestemmelsesområde RpBo#3-#4-#5

Før det blir sett i verk tiltak i medhald av planen, skal det gjerast ein arkeologisk frigjevingsundersøking av dei automatisk freda kulturminne ID 272234, 272681 og 272227 som er markert som område for føresegn #3 – ID 272234, #4- ID 272681 og #5 – ID 272227 i plankartet.

7.6 Flytting av matjord

Før det kan gis løyve til tiltak innanfor planområdet, skal plan for jordflytting være godkjent av kommunens landbruksansvarlige.

Ålesund, 20.09.21, rev 24.11.21, rev. 17.01.22, rev. 19.05.22, rev 01.06.22,
rev. 29.06.22

proESS AS