

DETALJREGULERING

NYSETRA VEST - F11B

SYKKYLVEN KOMMUNE

FØRESEGNER

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegner) fastset.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegner kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og Kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet, datert 5.5.2014.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med desse.

§ 2 - Reguleringsføresmål

2.1 - Areala innanfor planens avgrensingslinjer er regulert til følgjande føremål:

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

- Fritidsbusetnad – frittliggande (BFF1-BFF6)

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

- Veg, felles (f_SV1-f_SV6)
- Veg, offentleg (o_SV1 og 2)
- Annan veggrunn – Teknisk anlegg (SVT)
- Annan veggrunn – grøntareal (SVG)
- Parkeringsplass, offentleg (o_SPP)

3. Grøntstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)

- Naturområde – Grøntstruktur, felles (f_GN)
- Turdrag, felles (f_GT)

4. Omsyns- og faresoner (pbl. §12-6)

- Frisiktsoner (H140)
- Flaumfare (H320)
- Omsynssone, landskap (H550)
- Omsynssone, bevaring kulturmiljø (H570-1 og -2)

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. §12-7)

- Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Tillat bruksareal (BRA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK 17 §5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg eksisterande terreng.

Tiltak som er ikkje-søknadspliktige jf. SAK10 §4-1 kan plasserast inntil føremålsgrrensa så lenge det skaffast samtykke frå nabo og det ikkje hindrar frisikt, åtkomst eller drenering/snøopplag. Dette unntaket gjeld ikkje 15 meters byggegrensa til kommunal veg.

3.2 - Høgde på terreng, innhegning etc. mot offentleg veg og grøntarealer:

Terrengendringar, innhegning, hekker o.l. i føremålsgrrensa og langs regulerte tomtegrensar skal byggemeldast ut ifrå PBL §20-1.

3.3 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Frittstående bygg skal tilpassast omkringliggjande bygningar med omsyn til form og farge.

3.4 - 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.

3.5 – Veg, vatn og avløp

Private VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med normer og retningslinjer gjeldande i Sykkylven kommune. Eksisterande og ny fritidsbusetnad i planområdet får tilknytingsplikt til mogleg framtidig felles offentleg vass- og avløpsanlegg.

Regulerte avkøyrslar viser kva veg tomtane skal ha tilkomst i frå. Nøyaktig plassering av avkøyring avgjerast i byggesak.

Eksisterande avkøyrslar for f_SV 2 skal stengast og flyttast til dit det er markert i plankartet.

Private vegar skal opparbeidast i vegklasse III etter «Normaler for landbruksveier».

§ 4 - Bygningar og anlegg

4.1 – Fritidsbusetnad – frittliggande (BFF1 – BFF6)

4.1.1 Grad av utnytting:

Det kan byggast opptil 300 m² BRA på kvar tomt. Areal av alle bygningar, ope overbygd areal og utomhus biloppstillingsplass skal inngå i berekningsgrunnlaget. Enkeltbygg kan ikkje overstige 150 m² BRA og det kan ikkje etablerast meir enn 3 bygg på kvar tomt. Bygg skal plasserast i tunform, og det skal ikkje være meir enn 8 m avstand mellom bygga. Det tillatast ikkje meir enn ei buening per tomt.

Det kan gjerast mindre justering av regulerte tomtengrensar ved frådelling av eigedom.

Maksimal gesimshøgde vert sett til 5 m og maksimal mønehøgde til 7 m over gjennomsnittleg eksisterande terreng.

4.1.2 Parkering:

Kvar hyttetomt skal ha 2 opparbeida parkeringsplassar på eiga grunn. Disse kan leggest som utomhus biloppstillingsplass, eller plasserast i carport eller garasje. Kvar utomhus biloppstillingsplass skal regnast som 18 m² BRA, ved parkering i carport eller garasje regnast BRA av bygget.

4.1.3 Uteareal:

Inngrep på byggetomter skal gjerast så skånsamt som mogleg for å bevare naturpreget. Vegetasjon skal så langt som råd bevarast. Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i terrenget. Hovudretning skal i størst mogleg grad følgje terrengkotane.

Det tillatast inngjerding av maksimalt 200 m² av tomta ved inngangsparti og mindre uteplassar. Det er ikkje tillat å nytte elektrisk gjerde eller gjerde med utforming/material som kan vere til skade for beitedyr. Gjerde skal tilpassast bygningane på tomta og utformast på ein diskret måte. Inngjerding skal ikkje hindre allmenn ferdsel til grøndrag, friluftslivs- eller turområde.

4.1.4 Estetikk:

Takform skal være skrå tak med minimum vinkel på 20°. Kledning og forblending skal være i naturlege materialar. Det settast ikkje krav til type taktekke.

4.2 Landskap og terreng:

Alle inngrep skal planleggast og utførast slik at skadeverknadane blir så små som mogleg. Vegetasjon som takast bort i samband med byggetiltak skal takast vare på for å dekke vegskråningar, fyllingar og liknande.

Ved bygging av fritidsbustad skal ikkje fyllingshøgde være større enn 1,5 m og skjeringshøgde ikkje større enn 2,0 m. Ein skal tilstrebe å gje eventuelle fyllingar og skjeringar ein naturleg utforming slik at dei ikkje skil seg ut ifrå omkringliggende terreng.

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

4.3 Verneverdige trær

Trær som i plankartet er markert som verneverdig, skal ikkje fellast og skal i størst mogleg grad ivaretakast. Det er tillaten å trimme greinar for å sikre åtkomst og frisikt til veg.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1- Veg, felles (f SV):

Vegane er regulert som vegklasse III - landbruksbilveg, jf. «Normaler for landbruksveier». Fyllingar og skjeringar tillatast å leggast på tomt. Bruk av fellesvegane må avklarast med dei aktuelle veglag. Bruksrett til nye vegar skal tinglysast. Framføring av nye vegar skal gjerast så skånsamt som mogleg. Ansvarlege for vegen er også ansvarleg for tilslutta annan veggrunn. Vegane skal brøytast på vinteren.

F_SV 1 er stadfesting av eksisterande veg med avkøyning til kommunal veg o_SV1.

F_SV 2 og 3 er regulert med 4m totalbreidde og er interne åtkomstvegar for felt BFF1. Grøft og snøopplag kan leggast på tilstøytane fritidsbustad-areal kor det er behov.

F_SV 4 og 5 er stadfesting og vidareføring av eksisterande vegar, og er regulert med 5m totalbreidde med tilhøyrande sideareal.

5.2- Veg, offentleg (o SV):

O_SV 1 er Kv. 7002 – Nysætervegen. Den er i planen regulert med 6m breidde, kor 5m er asfaltert køyrebane pluss 2x 0,5m grusskulder. Det er 15m byggegrense frå senterlinja til denne vegen.

O_SV 2 er avkøyrsla til parkeringsplass og mogleg framtidig naboplan i nord, og er regulert som vegklasse III – landbruksbilveg, men med 5,5m breidde, kor 4,5m er køyrebreidde pluss 2x0,5m skulder for å opna opp for møtande trafikk.

Ansvarlege for vegen er også ansvarleg for tilslutta annan veggrunn.

5.3 – Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT):

Annan veggrunn – teknisk anlegg skal nyttast til grøfteareal, leidningar, belysning og snøopplag. Arealet skal ryddast for vegetasjon.

5.4 - Annan veggrunn – grøntareal (SVG):

Annan veggrunn – grøntareal skal bestå av naturleg vegetasjon så langt det ikkje hindrar frisikt. Arealet kan nyttast til grøfteareal og leidningar ved behov.

5.5 – Parkeringsplass, offentleg (o SPP):

Feltet skal planerast og grusleggast slik at det er høveleg å nytta som parkeringsplass.

Ved opparbeiding av tomt for parkeringsplass, så blir det kommunens ansvar å sikre frisikt frå o_SKV 2 til o_SKV 1.

§ 6 – Grøntareal

6.1 – Naturområde - Grøntstruktur (GN)

Grøntareala skal bestå av naturleg vegetasjon. Dei kan ryddast til den grad det trengs for å sikre frisikt og ålmenn ferdsel, samd hindre gjengroing. Det tillatast å legge teknisk infrastruktur under terrenget, men vegetasjon skal i størst mogleg grad tilbakeførast etter tiltaket. Det er ansvaret til dei ansvarlege veglaga å sikre frisikt ut frå sine vegar.

6.2 – Turdrag (GT)

Turdraget kan ryddast og tilverkast i den grad det er naudsynt for å gje tilgang til naturområda aust for planområdet.

§ 7 - Bruk og vern av sjø og vassdrag

7.1 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

Arealformålet VNV er satt av til eit kantvegetasjons-belte som går 5 m frå bekken. Arealet skal fungere som erosjonssikring av bekken, samt sikre leveområde for plantar, dyr og insekt jf. NVE si rettleiar «Kantvegetasjon langs vassdrag» (2/2019) og vassressursloven §11. Arealet skal bestå av gras, busker, urter og trær. Trær med grunne rotsystem (t.d. gran) bør fjernast til fordel for vegetasjon med djupare rotsystem. Det tillatast tiltak som står i nødvendig samanheng med vassdraget, eller kvar det trengs opning for å sikre tilgang til vassdraget.

§ 8 – Omsyns- og faresoner

8.1 – Frisiktsoner (H140):

Innanfor frisiktsonene skal det vere frisikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, tre, innhegning eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt er ikkje tillaten. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsoner, dersom dei ikkje hindrar frisikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrende vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

8.2 – Flaumfaresone (H320)

Faresone for flaum er gitt 20 m langs den nordre bekken i planområdet. Arealet er satt ifrå NVE si rettleiar «Flaum- og skredfarar i arealplanar» (2/2011) for vassdrag som ikkje er kartlagde.

Det må tas omsyn til flaum for tiltak som skal gjerast i flaumfaresona. Tiltak som jf. TEK17 §7-2 hamnar i sikkerheitsklasse F2 (t.d. fritidsbustad), og reinseanlegget i BAV, må ha ei flaumfarevurdering og evt. flaumsikringstiltak som del av byggesøknadar.

8.3 - Omsyn, bevaring naturmiljø (H560-1 og -2)

Det tillatast ikkje inngrep eller tiltak som fjernar, bygger igjen, drenerer eller forringar myrane som er i disse sonene.

8.4 - Omsyn, bevaring kulturmiljø (H570-1 og -2):

Inngrep og tiltak som kan påverke kulturminna i omsynssone H570-1 og H570-2 skal føreleggast den regionale kulturminneforvaltninga for uttale før det kan fattast vedtak.

§ 9 – Rekkjefølgekrav

9.1 Infrastruktur

Før det vert gjeve igangsettings-løyve til tiltak for vass- og avløpsanlegg skal godkjent utsleppsløyve ligge føre.

Før det blir gjeve bruksløyve til fritidsbustader skal det dokumenterast tilstrekkeleg mengde vatn av drikkevasskvalitet og at vassforsyningssystemet er registrert hos Mattilsynet

Det kan ikkje gis bruksløyve til nye fritidsbustadar før tilkomstvegen til dei aktuelle eigedomane er opparbeid i samsvar med plan.

Det kan ikkje gis bruksløyve til nye fritidsbustadar før ny nettstasjon og tilkopling til straum er opparbeida.

Det kan ikkje gis bruksløyve til nye fritidsbustadar før ny slokkevasstank er opparbeida. Endeleg storleik på tank, rørdimensjon, tilkomst, frostsikring og evt. montering av pumpe må avklarast med kommunen og brannvesenet.

9.2 Uteareal

Terrenginngrep skal handsamast i tråd med føresegna §4.1.3 og §4.2, såast med egna frøtype og ev. plantast til med stadeigen vegetasjon før det vert gjeve bruksløyve til nye fritidsbustader, andre bygg eller veganlegg.

9.3 Offentleg veg og parkeringsplassar

Det vert ikkje gjeve løyve til ny utbygging, før offentleg veg- og parkeringsplassar innan planområdet til «Kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet» har fått utvida kapasitet og oppgradert standard. Kommunal veg, Nysætervegen, skal min. stette krava som for samleveg, Sa3 jf. Statens Vegvesen Håndbok N100 (2013), for strekning med einfelts veg ei vegbanebreidde på 4 m, med 3 m køyrebane og 0,5 m skulder, alternativt for strekning med tofelts veg med ei vegbreidde på 6,5 m breidde, med 2 vegbaner på 2,75 m og skuldre på 0,5 m. Bruksklasse for begge BK 10. Fast dekke.

Parkeringsplassane innanfor tilsvarande kommunedelplanområde skal vere ferdig utbygde med fast dekke, samt ev. ordningar for betaling av p-avgift.

Intensjonen i dette rekkefølgekravet kan stettast ved å inngå ein avtale med Sykkylven kommune om bidrag som sikrar gjennomføring av rekkefølgekravet