

# Reguleringsføresegner

## Reguleringsplan for Berli boligun - Sykkylven kommune

PlanID: 15282017006  
GNR/BNR: 15/158 m.fl.  
Oppretta: 04.07.2019  
Dato siste revisjon: 28.11.2019  
Vedtatt dato:

### Føresegner detaljregulering

#### § 1 SIKTEMÅL

##### §1.1 SIKTEMÅL

Planen har som siktemål å leggja til rette for makebyte mellom grunneigarar, og byggjing av bustadar i den sydlege delen av planområdet.

##### §1.1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist på plankart merka PlanID 15282017006, datert 02.06.2019.

##### §1.2 OVERORDNA PLANAR

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og kommunedelplan for utvida sentrumsområde, Sykkylven kommune. Det er ikkje tillate å oppretta privatrettslege avtalar i strid med planen og føresegnene.

##### §1.3 AREALFORMÅL

Arealet i planen er etter plan- og bygningslova si §12-5 regulert til følgjande formål:

Offentleg areal:

SOSI-kode 2010: Veg (o\_SV)

SOSI-kode 2018: Anna vegareal - tekniske anlegg (o\_SVT)

SOSI-kode 2012: Fortau (o\_SF)

SOSI-kode 3040: Friområde (o\_GF)

SOSI-kode 1610: Leikeplass (o\_BLK)

Privat areal:

SOSI-kode 1113: Bustader - blokker (BBB)

Innfor delfelt o\_GF vert det i tillegg gjeve høve til å etablara leskur for busstopp.

#### § 2 FELLESFØRESEGNER

##### §2.1 UTFORMING

Byggjing skal gjennomførast i prinsipielt samsvaret med illustrasjonsplan og ha høg arkitektonisk kvalitet.

Fasadar skal ha høg kvalitet og utformast slik at utbygginga får eit heilskapleg uttrykk.

T-1442 skal fylgjast, også i sanering-, byggje- og anleggsperioda. Avbøtande tiltak er definert i føresegnene for aktuelle formål.

##### §2.3 ILLUSTRASJONSKRAV

Ved søknad om rammetillatelse skal samanhengen med omgjevnadane visast ved perspektivteikningar eller modell.

##### §2.4 PARKERING

Det vert ikkje tillate å etablere parkering for bil på terreng på privat eigedom, men kan byggjast under bakken.

For bustad opp til 80m<sup>2</sup> er det krav om 1 plass. For bustad mellom 80m<sup>2</sup> og 120m<sup>2</sup> er det krav om 1,5 plass. For bustad over 120m<sup>2</sup> er det krav om 2 plassar.

Det er krav om 1 oppstillingsplass for sykkel per bustad.

Det er åpna for kantparkering til almen bruk langs Kyrkjevegen som vist på illustrasjonsplan. Plassering kan tilpassast utbygginga i felt BBB, og skal godkjennast av kommunen.

##### §2.5 TEKNISKE ANLEGG

Trafo, pumpestasjonar og andre tekniske installasjonar skal så langt det lar seg gjere inkorporerast i bygningane.

##### §2.6 AVFALL

Det skal etablerast fellesløysing for alle bustadane. Val av løysing, dimensjonering og plassering skal utgreiast ved renovasjonsteknisk plan som fylgjer søknad om rammeløyve.

##### §2.7 UTEROM

Ved opparbeidelse av uterom skal utforming,

materialbruk og funksjon ha høg standard. Det skal etableres leke- og oppholdsareal for ulike aldersgrupper og aktiviteter.

Areal for utemiljø skal prosjekterast samanhengande for heile planområde, og mogleggjere allmen ferdsel òg over eigedomane.

### §2.8 OVERVATNSHANDSAMING

Overvatn skal fordrygas og infiltreras på eigen grunn.

### §2.10 KVALITET PÅ VEGETASJON

All vegetasjon skal vere sikra rikeleg jordsmonn for at plantane skal kunne vekse til naturleg størrelse.

## § 3 AREALFORMÅL

### § 3.1 BYGNINGAR OG ANLEGG

#### §3.1.1 BUSTADAR (BBB)

Bygging skal skje i prinsipielt samsvar med illustrasjonsplanen. Bygningar skal plasserast innfor byggjegranser som vist i plankartet, og ein kan byggje inntil 40 %-BYA i planområdet BBB.

Det er tillatt bygging i 3 etasjer, eksklusiv parkeringskjellar. Det kan byggjast parkeringskjellar under bakken i ubegrensa omfang.

Det er ikkje tillate flate tak (fall mindre enn 6 grader). Yttervegg eller gesims skal ikkje førast over takflata. Takform og møneretning skal variera innfor kvart tun. Maksimal mønehøgde og maksimal gesimshøgde er 14,5m målt fra gjennomsnittleg planert terreng.

Det vert ikkje gitt høve til plassering av tekniske installasjonar på takflata - desse skal trekkast inn i bygningane si hovudform.

Bygningane skal ha eit inntrykk av å vere separate einingar som er satt saman for å danne tun, som vist i illustrasjonsplanen.

#### §3.1.2 BALKONGAR

Balkongar skal inkorporerast i bygningane. Det

skal vere tak på øvste balkong. Dette skal vere ein naturleg fortsettelse av tak på boligen.

#### §3.1.3 UTEOPPHALD

Minst 30% av arealet til BBB skal vere uteareal, med vegetasjon som bed, plen, tre og busker. Plantene skal vere varierte i størrelse og karakter, og settas ut etter ein heilskapleg plan. Det skal vere innslag av minst eitt tre med minimumshøgde på 4m i alle tun. Det skal takast omsyn til allergener ved val av planter.

Leikeplass kan reknast som vegetasjonsdekket areal ved utrekning av dette, så lenge dekket er vassgjennomtrengelig.

#### §3.1.5 MATERIALBRUK OG FARGER

Materialbruken for alle tiltak skal holda høg kvalitet både med omsyn til utsjånad, bruk og motstand mot slitasje.

Storparten av bygningane skal oppførast med trekledning. Takflater som er synleg for omgjevnadane skal vere dekket med skifer, tre eller vegetasjon.

Fargebruken skal tilpassast Berlihuset, slik at det harmonerer, men at Berlihuset fortsatt trer fram mot ny utbygging.

#### §3.1.5 TILKOMST

Det skal etablerast ein (1) avkøyrsløp til område BBB frå Kyrkjevegen, tilpassa bustadar og parkeringskjellar. Det skal vere fri samsvar med Statens vegvesen si håndbok for veg- og gateutforming N100.

#### §3.1.6 LEIKEPlassAR

Leikeareal skal vere skjerma mot støy og trafikk. Areal som har eit støynivå som ikkje samsvarar med krav stilt i rettleiar T-1442 kan ikkje reknast med. Deler av leikeplassane skal ha fast dekke, men asfalt skal ikkje nyttast på leikeplassane.

Innfor delfelt BBB skal det etablerast nærleikeplassar, maks 15 bueiningar per leikeplass. Kvar skal vere 200 m<sup>2</sup> og ha minimum ein benk, eit leikeapparat og ei sandkasse. Leikeplassen skal plasserast på ein eigna del av tomte, fortrinnsvis

i tilknytting til inngangsparti.

Grensa mellom leikeplass og kulturminnet (ID242544) skal markerast med ein mur eller kant, med høgde på min. 0,45m.

Det er ikkje krav om ballbaner eller andre arealkrevjande anlegg innfor o\_BLK, men det skal vere tilrettelagt for variert aktivitet for både barn og vaksne. Leikeplassen skal tilpassast eksisterande topografi.

#### §3.1.7 STØYSKJERMAR OG STØTTERMURAR

Støyskjermer skal utførast i tre og glas, og vere godt utforma både med tanke på funksjon, utsjånad og vedlikehald. Støyskjermer skal ikkje vere høgare enn 2,4m.

Ein skal i størst mogleg grad unngå skjeringar og støttemurar. Støttemurar skal forblendast med naturstein.

### § 3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### §3.2.1 KJØREVEG (O\_SV)

For o\_SV settes vegbredde lik 6,5m.

Den juridisk linja 1221 Regulert senterlinje er vist i plankartet med nøyaktighet +/- 1m, og kan justerast ved behov. Dette gjeld og for formåls- grensa som skiljer veg og fortau.

Det skal leggjast opp til sikker kryssing av Kyrkjevegen på minst to strategiske stader.

For ein del av areal avsatt til fortau er det tillate å etablere kantparkering, så lenge fortau vert lagt om innfor desse, på felt BBB, med samanheng til og same kvalitet som fortau forøvrig.

#### §3.2.2 FORTAU (O\_SF)

Fortau skal utførast med kantstein mot kjørebana, universelt utforma, med nedsenking ved fotgjengeroverganger eller kryssingstad for bil. Minste bredde 3m. Det er innfor feltet tillatt etablering av kantparkering, forutsatt at fortauet blir lagt inn på delfelt BBB, som eksemplifisert i illustrasjonsplan, med same kvalitetar og krav som til fortauet forøvrig. Fortau skal vere belyst,

men ikkje blenda eller vere skjemmaende for nye bueiningar i BBB.

#### § 3.2.3

o\_SVT skal sikre naudsynt plass for snølagring ved snørydding av fortau, og skal skape ein god overgang frå fortau til boliger. Smeltevatn må handteras innanfor formålet.

### § 3.3 GRØNNSTRUKTUR

#### §3.3.1 FRIOMRÅDE (O\_GF)

Friområdet er overlagt omsynssone H730 i reguleringsplana. Busskur kan etablerast langs Kyrkjevegen i område som vist i planen då dette er grunn som allereie er tatt i bruk i dag. Sti som vist i illustrasjonsplan kan etablerast innanfor sikringssona til kulturminnet (ID242544) forutsatt arkeologisk overvaking, og at det ikkje førar til inngrep under markflaten. Sti skal ha fast dekke, men ikkje asfalt.

### § 4 OMSYNSSONER

#### §4.1 OMSYNSSONE STØY (H210, H220)

Omsynssoner raud og gul iht. T-1442 er lagt inn i plankartet.

Det er ikkje tillat å byggja for støyfølsamt formål innfor raud sone (H210).

For bygningar til støyfølsamt bruk innfor gul sone (H220) krevst det avbøtande tiltak, minimum som opplista under:

- Det skal etablerast støyskjermer for å tilfredstille krav til uteareal i kommunedelplanen.
- Alle bueiningar skal vere gjennomgåande og ha minst eitt soverom på stille side.
- Stue og kjøken skal ha opningsvindaug eller dør mot stille side eller mot innglassa uteareal.
- Alle bueiningar skal ha balansert mekanisk ventilasjon. Inntak skal plasserast på stille side.



#### §4.2 OMSYNSSONE KULTURMINNE (H730)

Omsynssonen H730 er båndlagt etter kulturminnelova §4, for kulturminne ID242544. Tilhøyrande sikringsone er tatt med i omsynssonen.

Tiltak i medhald av planen kan tillatast under forutsetning av at det gjennomførast arkeologisk utgraving av aktuelle områder. Fylkeskommunen skal varsles i god tid før tiltak skal setjast i gang.

Resten av kulturminnet i skal liggje i vern etter kulturminnelova §3. Den naturlege vegetasjonen skal takast vare på.

### § 7 REKKEFØLGJEFØRESEGNER

#### § 7.1 VED SØKNAD OM RAMMELØYVE

Saman med søknad om rammeløyve skal det leverast ein utomhusplan i målestokk 1:200 for heile planområdet.

Det skal leggjast ved støyrapport som syner at ein oppnår tilfredstillande lydtilhøve i henhold til føresegner.

Det skal leggjast ved renovasjonsteknisk plan i samband med søknad om rammeløyve.

#### §7.2 FØR BYGNING VERT TEKEN I BRUK

Før bygningane vert tekne i bruk skal fortau med tilhøyrande vegareal vere ferdig opparbeida.

Leikeplasser og fellesområder skal vere opparbeidd i tråd med situasjonsplan og føresegner.

Opparbeidd del av friområde skal vere ferdig.

### DOKUMENT MED JURIDISK VERKNAD GITT GJENNOM FØRESEGN:

Berli boligtn - Illustrasjonsplan,  
28.06.2019 (ref. §2.1)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplaner (T-1442/2016)



SLYNGSTAD AAMLID ARKITEKTER