



# **DETALJREGULERING SENTRUMSSKULE SYKKYLVEN**

---

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-15282017003	17/970	xx.xx.20xx	

---

## **§ 1 - Generelt**

Desse reguleringsføresegner gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innafor desse grensene skal areala nyttast i tråd med plankartet og føresegner.

Reguleringsføresegner kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.).

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

## **§ 2 - Reguleringsformål**

Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

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

- Bustadbygg - frittliggande småhus (BF)
- Undervisning (BU)
- Idrettsanlegg (BIA)

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

- Køyreveg, offentlig (o\_SV)
- Fortau, offentlig (o\_SF)
- Gatetun, offentlig (o\_SGT)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o\_SGS)
- Annan veggrunn - teknisk anlegg, offentlig (o\_SVT)
- Annan veggrunn - grøntareal, offentlig (o\_SVG)
- Kollektivhaldeplass, offentlig (o\_SKH)
- Parkeringsplass, offentlig (o\_P)

### 3. Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl. §12-5, nr. 5)

- Landbruksformål (LL)
- Naturformål av LNFR (LNA)

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

- Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

### 5. Omsynssone (pbl. §12-6)

- Sikringssone (herunder frisikt)
- Flaumfare

## 6. Bestemmelsesområde (pbl . § 12-7)

Utforming bruspen over Aureelva.

### **§ 3 - Fellesbestemmelser**

#### 3.1 - Plassering og definisjoner:

Bygg skal plasserast innafor dei regulerte byggegrenser, sjå unntak i § 4.1. Tillatt bebygd areal (%-BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå reknast med i utnyttinga.

Gesims- og mønehøgde reknast i henhold til TEK, og reknast i høve gjennomsnittleg planert terreng.

#### 3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Bygg skal prosjekterast og utførast slik at det får ein god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at det har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv (form og materialbehandling) og i høve til byggets funksjon og dets bygde og naturlege omgjevnad og plassering.

Det skal leggest vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til eksisterande landskap/terreng, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode utearealer.

#### 3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:

Fyllinger og støttemurar skal så vidt mulig unngås, og det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringer og fyllinger. Skjeringer som følgje av utgraving/planering av areal skal tilplantast med stedefegen vegetasjon der det er mogleg. Der det er behov for forstøttingsmurar mot naboeigedom/annan funksjon/veg, skal desse utførast i naturstein. Forstøttingsmurar og skjeringer/fyllinger kan oppførast utanfor byggegrense.

Saman med søknad om byggeløyve på større byggetiltak skal det utarbeidast ein utomhusplan/situasjonsplan også for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterande og ev. ny vegetasjon.

#### 3.4 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområda kan oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske anlegg der nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast andre bygg med omsyn til form og farge.

#### 3.5 - Overvasshandtering

Overvatn skal i størst mogleg grad handterast lokalt, og på ein miljømessig riktig måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomvegar. Overflaten skal berre forseglast så langt det er nødvendig. Løysing for overvasshandtering må dokumenterast på byggesøknadsnivå.

#### 3.6 – Skuleområde - uteleik:

For utforming av areal til leik med leikeapparat o.l. gjeld statlege retningslinjer for tryggleik av leikeplassutstyr. Den til einkvar tid gjeldande regelverk med omsyn til leikeplassutstyr på offentleg område skal leggest til grunn ved utforming av skulen sitt uteareal. Det skal leggest

vekt på bruk av miljøvennlige og bestandige materialer/utstyr som toler hård bruk, ekstremver og treng lite vedlikehald.

### 3.7 - Parkering og sykkelparkering:

For bilparkering til skulen skal det opparbeidast 75 p-plassar i o\_P3, og 50-60 p-plassar nord i planområdet fordelt mellom o-P1 og o-P2.

Sykkelparkering skal skje innafor byggegrense på skuletomta (BU), med minst 250 sykkelplassar nær skulebygget, og der minimum 30 % av desse skal vere overbygd.

### 3.8- Støy frå bygge- og anleggsvirksomhet

Retningslinje T-1442 gjeld for begrensing av støy frå bygge- og anleggsverksemd innafor planområdet.

### 3.9 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle (jf. pbl. § 1-1). Dette gjeld og for uteareal. Unntak er område for frileik og skog/naturområde/kantsone langs elv.

### 3.10 - Automatisk freda kulturminner:

Om ein under arbeid i området kjem over noe 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.

### 3.11 - Kommunale normar og utbyggingsavtale

Offentlege trafikkområde, offentlege VA-anlegg og overvassystem innafor planområdet skal opparbeidast i samsvar med tekniske planar godkjend av kommunen.

### 3.12 – Fri ferdsel langs Aureelva:

Det må, også i anleggsperioden, sikrast fri ferdsel langs elvekanten. Evt. sikring av skuleområde mot elva/kantsona må ikkje hindre fri ferdsel langs elvekanten.

## **§ 4 - Bebyggelse og anlegg**

### 4.1 – Undervisning (BU) - skuletomta

I byggeområdet kan det etablerast skulebygg, idrettsbygg og bygg med andre funksjonar knytt til undervisning. Byggesøknad for større byggetiltak skal inkludere situasjonsplan for heile byggeområdet samla for å sikre at det blir gitt ein heilheitleg utforming.

Byggesøknaden skal vise m.a.:

- Planløsning bygg. Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagde bygg i høve til eksisterande og nye bygningsvolum. Inkl. dokumentasjon av fargebruk.
- Plassering og høgde på bygg, snitt med høgdedokumentasjon i høve nabobygg og terreng, samt takvinkel og takform.

- Teikning for parkeringsløyising, også sykkelparkering, gangveg gjennom skuleområdet, varelevering samt stigningsforhold.
- Situasjonsplan/utomhusplan skal vise hovuddisposisjon for ulike typar leik og aktivitetar, med tilrettelagde areal, naturareal og frileiksareal. Innafor desse areala må det definerast type konstruksjon, apparat, gjerdeplassering, friidrettsløyising (t.d. mini-friidrettsanlegg à la «Friplassen») og areal til sambruk i undervisninga. Det må visast overdekte område for uteopphald, område for hinderløype og frileik, og evt. område for kjøkkenhage/dyrking av plantar og grønnsakar. Amfi eller tilsvarande sitteplass for uteundervisning skal planleggast innafor skuleområdet, samt bord og benkar/sitteplassar.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon, skal visast på situasjonsplan/utomhusplan, likeså terrenghøgder og stigningsforhold.
- Løysingar for tekniske anlegg (veg, trafo, VVA, handtering av overvann, avfallshandtering etc.).

Graden av utnytting settast til maks. %-BYA=50%, eksklusiv parkeringskjellar under terreng. Byggehøgde skal ikkje overstige kote +33.00. Det er tillatt med mindre oppbygg for teknisk rom/installasjonar/ventilasjon/heis o.l. på taket av skulebygget/idrettshallen som overstiger kotehøgde + 33.00.

Tiltak som er tillatt utanfor byggegrense: Mindre bygg og konstruksjonar/overbygg for verskydd og uteopphald og leik, boder for lagring av leikar/utstyr og liknande er tillatt utanfor byggegrense. Leikeapparat/leikeplassar, aktivitets-/idretts-/ballplass og sitteplassar, tribune, amfi og liknande er tillatt utanfor byggegrense.

#### 4.2 – Idrettsanlegg (BIA)

Innafor idrettsanlegget skal oppførast tiltak eller bygg som er knytt til idrettslege tiltak.

Graden av utnytting settast til maks. %-BYA = 75%. Byggehøgde skal ikkje overstige kote +30.00, samstundes vert maks. tillatt byggehøgde for bygg med flatt tak 14 m i høve gjennomsnittleg terrengnivå, medan bygg med bukonstruksjon kan ha maks. byggehøgde på 18 meter i høve gjennomsnittleg terrengnivå. Situasjonsplan skal vise innkøyring, sykkelparkering, HC-parkering, varelevering, ny og etablert bygningsmasse, terrengplanering, framtidig vegetasjon, og eventuelle biloppstillingsplassar.

Byggesøknad må innehalde løysingar for tekniske anlegg og dokumentasjon av fargebruk.

#### 4.3 – Frittliggande bustadbygg (BF)

Innkøyring til bustaden er vist med avkøyrsløype frå o\_SV1.

Utnytting er 25 % BYA inkl. parkering, med maks 2 etasjar og loft. Maks. byggehøgde er 9 m mønehøgde og 6 m gesimshøgde i høve gjennomsnittleg planert terrengnivå.

Det skal settast av 2 biloppstillingsplassar for kvar buening, og 1 biloppstillingsplass for hybel/-leiligheit.

## § 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1 - Veg, offentlig (o\_SKV)

I offentlege trafikkområde skal det byggast køyrevegar med tilhøyrande grøfter, skjeringer og fyllinger.

Vegane o\_SV1 og o\_SV2 er regulert med samla breidde på 6 m.

### 5.2 – Fortau, offentlig (o\_SF):

Fortau har breidde 3 m.

### 5.3 – Gatetun, offentlig (o\_SGT):

Gatetun opparbeidast i overgangen mellom skuleområdet og «kyss og køyr»-området med breidde som vist på plankartet. Det er tillatt med varelevering og HC-køyring over gatetunet, og traktorkøyring for å kome til landbruksarealet aust for BU.

### 5.4 – Gang-/sykkelveg, offentlig (o\_SGS):

Gang-/sykkelvegane opparbeidast med 3 m breidde. o\_SGS1- o\_SGS4 skal asfalterast. o-SGS5 skal vere gruslagt gang-/sykkelveg.

### 5.5 – Annan veggrunn – tekniske anlegg, offentlig (o\_SVT):

Innafor dette arealet kan skjeringer/fyllinger, evt. terrengmurar oppførast.

### 5.6 – Annan veggrunn - grøntareal, offentlig (o\_SVG):

Innafor dette arealet kan skjeringar/fyllingar og evt. terrengmurar oppførast, her er rom for fleksibilitet/utviding ved utforming av o-P2, slik at del av p-arealet/vegen/fortauet kan justerast inn på o\_SVG om det blir nødvendig. Den del av o\_SVG som ikkje blir nytta til evt. terrengmur skal vegeterast slik at arealet framstår som grøntareal. Den del av o\_SVG som går langs o-SGS1 skal vegeterast på begge sider.

Etablert dreneringsgrøft ligg innafor o\_SVG og skal ikkje nedbyggast.

### 5.7 - Kollektivhaldeplass, offentlig (o\_SKH):

Haldeplass for buss har 3 m breidde.

### 5.8 - Parkeringsplass, offentlig (o\_P):

Parkeringsplassane skal nyttast til parkering for tilsette og besøkande til skule/idrettsanlegg.

## § 6 - Landbruks-, natur- og friluftsmål

### 6.1 - Landbruksformål (LL)

Området er sett av til landbruk.

### 6.2 – Naturformål (LNA) – kantsone langs elv:

Det settast av areal til kantsone langs Aureelva. Det er ikkje tillate med tiltak innafor kantsona eller den lille øya i elva.

Unntak:

- oppgradering av tursti som går i kantsone, og oppgradering av eksisterande tursti til o\_SGS5 på nordsida av idrettsanlegget BIA.

- fundamentering i kantsona er tillate for bru over Aureelva innafør bestemmelsesområdet #1.
- det er tillate med tiltak knytt til frileik/uteopphald/grillplass og liknande i området som er sett av til LNA4, såfremt ein opprettheld eit vegetasjonsbelte mot elva på minst 5 m.

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

### 7.1 - Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

Det er ikkje tillate med tiltak i Aureelva. Det skal takast omsyn til naturmangfald og Aureelva ved utbygging av byggeområda og bru over elva.

## § 8 - Omsynsone

### 8.1 - Frisiktsoner:

Innafor frisiktsoner skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegers nivå. Busk, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt er ikkje tillate. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmastar kan plasserast i frisiktsoner, om dei ikkje hindrar fri sikt. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

### 8.2 - Faresone flaum:

Med største nominelle årlege sannsyn 1/200 for flaum, vil bygg i sikringsklasse F2 eller høgare krevje tiltak.

Bru over Aureelva må byggast slik at den kan tole flaum i Aureelva. Det er tillate å bygge idrettshall i flaumsone i BIA, men det må gjerast greie for utforming av bygg og terreng for å tilfredsstille nødvendige krav i byggeteknisk forskrift. Evt. tiltak ved terrengbearbeiding i BIA eller i samband med terrengbearbeiding i LNA eller o\_SGS5 må utgreiast nærare for å synleggjere kva for konsekvensar dette kan ha for omgjevnaden, også utanfor planområdet. Dette må dokumenterast av fagkunnige på byggesaksnivå før igangsettingsløyve vert gjeve.

## § 9 – Bestemmelsesområde

### 9.1 - Bestemmelsesområde:

Her skal vere ei bru over Aureelva i eitt spenn. Det er tillate med fundamentering innafør kantsona på begge sider av elva. Det er ikkje tillate å fundamenterer i elveløpet. Innafor bestemmelsesområdet kan brulinja som vist på plankartet justerast. Tilkopling mellom o\_SGS1 og o\_SGS2 og bruspenet kan justerast innafør bestemmelsesområdet.

Brua si utforming må tilfredsstille krav til universell utforming og ha tilstrekkeleg breidde for brøyting og anna vedlikehald i samsvar med kommunen sine krav.

## § 10 – Rekkefølgekrav

### 10.1 – Tidsrekkefølge - Omsyn under anleggsfasen:

Det må takast omsyn til naturmangfaldet, spesielt elvemusling og vegetasjon i kantsona. Det må takast omsyn til landbruksdrift og naboar i anleggsfasen. Ein må unngå forureining og vesentleg ulempe for omgjevnaden under byggeperioden, vasskvaliteten må sikrast og det skal ligge føre ein plan for korleis ein skal ta omsyn/sikre dette i anleggsperioden.

### 10.2 – Tidsrekkefølge - Infrastruktur:

Tekniske planar for infrastrukturen må vere utarbeidd i samsvar med kommunen sine krav, og må vere gitt løyve til før utbygging.

o\_SV1 og o\_SV2 (tilkomstvegar), o\_SGS1-4 (gang-/sykkelvegar), o\_SF (fortau), o\_SGT (gatetun), o\_SKH (kollektivhaldeplass), parkeringsplassar o-P1-P3, samt sykkelparkering (sjå pkt. 3.7) må vere ferdigstilt som vist på plankartet før ein kan få bruksløyve til skule og bygg/funksjonar innafør skuleformål (BU).

For tiltak innafør BIA (formål idrettsanlegg) må minimum o-SGS2 (gang-/sykkelveg) og o-SV2 (køyreveg) , samt o-SKH (kollektivhaldeplass) og o-P3 (parkering) vere ferdigstilt for å kunne få bruksløyve til bygg i BIA.

### 10.3 – Tidsrekkefølge - Skulen sitt uteareal:

Skulen sitt uteareal skal vere opparbeidd og ferdigstilt i tråd med godkjend utomhusplan innan det blir gitt bruksløyve til skulen. Sjå pkt.4.1.

### 10.4 – Tidsrekkefølge – flaumvurdering idrettsanlegg:

I samband med bygging av ny idrettshall el.likn. innafør H320 (flaumfaresone) og BIA (idrettsanlegg), skal det gjennomførast avbøtande tiltak mot flaum for å oppfylle byggeteknisk forskrift (t.d. heving av gang-/sykkelveg langs elva, heving av terreng i BIA), og vurderast kva for konsekvensar desse tiltaka kan ha for flaumsituasjonen elles i planområdet, og utanfor planområdet. Dette må dokumenterast av fagkunnig før igangsettingsløyve vert gjeve. Om tiltak ikkje er nødvendig eller om tiltaket skal tole flaum, må det også vere fagleg begrunna i byggesøknad.

### 10.5 – Tidsrekkefølge - Sikringstiltak:

Det må lagast ein sikringsplan for skuleområdet som skal følgje byggesøknaden. Evt inngjerding av skuleområdet – om nødvendig – må gjennomførast før det blir gitt bruksløyve til skulen. Eventuell inngjerding av skuleareal må skje innafør skulen sitt eige formål, og på ein slik måte at fri ferdsel for allmeinta langs elva ikkje blir hindra.

### 10.6 – Tidsrekkefølge – kulturmiljø staurløe:

Av omsyn til tryggleiken til skuleelevar blir det stilt krav om anten utbetring av staurløa eller fjerning av staurløa før ein kan få bruksløyve til skulen og skulen sitt uteareal.

\*

Nordplan AS, avd. Ålesund/Sykkylven kommune, 11.06.19

\*\*\*

Eigengodkjent av Sykkylven kommunestyre i møte xx.xx.20xx, sak xxx/xx

-----  
- ordfører -

-----  
- rådmann -