
PLANFØRESEGNER (etter pbl.-08)

DETALJREGULERING FOR DRABLØSMARKA
F25 I KOMMUNEDELPLAN FOR AREALA KRING NYSÆTERVATNET – SYKKYLVEN KOMMUNE -
AREALPLANID: 15282022003

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innafor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldande føresegner for kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet. Desse føresegnene skal gjelde føre kommuneplanen sine føresegner.

§ 2 - Reguleringsformål

Areala innafor planens grenselinjer er regulert til følgande formål:

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

- Fritidsbustadar FBF
- Vann- og avløpsanlegg, felles f_VA
- Føresegnområde #

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

- Køyreveg, felles f_KV

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

- Naturformål

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

- Naturområde i sjø og vassdrag

5. Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt - H140
- Faresone - Ras og skredfare H310
- Omsynssone - Bevaring naturmiljø H560

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innafor de regulerte byggegrenser. Tillate utbygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). Gesims- og mønehøgde skal målast frå gjennomsnittleg eksisterande terreng rundt heile bygninga. Parkeringsplassar kan etablerast utanfor regulert byggegrense. Formålgrense mot regulerte naturområder gjelder som tomtgrense ved vurderinger mot TEK17.

3.2 – Bygningane si form, plassering, materialbruk og farge:

Utbygger skal ved utforming av byggesak sjå til at bygningar får ei god form og ein god materialbehandling, og at det leggst vekt på å finne ei så god løysing som mogeleg i forhold til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

Jordfargar, som til dømes brunt og grått, skal nyttast på utvendige vegger. Det same gjeld hjørnebord, vindskier og rekkverk på terrasse. Listverk, karm og ramme for vindauge og dører kan ha kvit farge. Tak skal tekkast med torv, skifer, tre eller andre egna naturmaterialar, alternativt shingel eller papp. Dette gjeld også for garasjar. Det tillatast at mindre takutstikk, mindre bygningar eller bygningsdelar tekkast med andre materialar.

Garasjar og carportar skal tilpassast fritidsbustaden med omsyn til materialval, form og farge.

For kvar fritidsbustadeining skal opparbeidast minst 2 biloppstillingsplassar – uavhengig av om disse er i garasje/carport eller frittstående på terreng.

3.3 – Terrengbehandling

Alle inngrep skal planleggast og utførast slik at skadeverknadene blir så små som mogleg, og utbygging skal tilpassast terreng, vegetasjon og naturlege tilhøve så langt råd er.

Om mogleg skal større trær innafor tomta ivaretakast ved utbygging (gjeld ikkje Sitkagran og Buskfuru jf. § 3.11). Vegetasjon og grønne areal skal stå urørt i så stor grad som mogeleg.

Areal som blir påverka av utbygginga, slik som del av tomt som ikkje vert nytta til bygg eller parkering, vegskjeringar- fyllingar og teknisk infrastruktur elles, skal tilordnast ved at stedegen vegetasjon skal tas vare på og leggst tilbake, evt. tilsåing med stadeigen vegetasjon. Bruk av plenfrø er ikkje tillate.

Tomter i området skal byggast ut skånsamt, der ein så langt som mogleg tek vare på eksisterande vegetasjon i dei ikkje-bygde delane av tomta.

Ved bygging av fritidsbustad skal fyllingshøgde ikkje vere større enn 1,5 meter og skjeringshøgde ikkje større enn 2,0 meter.

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

Det skal leggast vekt på å minimalisere skråningar og fyllingar. Skråningar kan settast i stand med mur i naturmateriale. Ein skal tilstrebe å gje fyllingar og skjæringar ei naturleg form så dei ikkje skil seg frå omkringliggende terreng.

3.4 - Uteareal

Inngjerding av tomta er ikkje tillate.

I område kor beitedyr kan forårsake ulempe og skade på eigedommen kan det som hovudregel tillatast inngjerding av maksimalt 200m² av tomta ved inngangsparti og mindre uteplassar. Gjerde skal tilpassast bygningane på tomta og utformast på ein diskret måte. Inngjerding skal ikkje hindre allmenn ferdsel. Det er ikkje tillate å nytte elektrisk gjerde eller gjerde med utforming/material som kan vere til skade for beitedyr. Utelys kan nyttast med følgjande retningslinjer: - Lyspunkt på gjerder og liknende er ikke tillatt. Lyskilder skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lavere.). Det er ikkje tillate med belysning av veg eller parkeringsplass. Utelamper skal lyse nedover mot arealet som ønskes opplyst. Lyskilden skal være avskjerma mot himmelen og usynlig på avstand. Reglane gjeld all utandørs belysning, uavhengig av energikilde.

3.5 - Tekniske anlegg:

Innafor byggeområda kan det oppførast trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge.

VA-anlegg innenfor planområdet skal etablerast i samsvar med rammeplan for VA anlegg frå Norsk Miljøservice datert 25.01.24.

Eksisterande og ny fritidsbusetnad i planområdet får tilknytingsplikt til mogleg framtidig felles offentleg vass- og avløpsanlegg i området.

3.6 - Renovasjon:

Renovasjon skal til ein kvar tid følgje gjeldande reglar for Sykkylven kommune.

3.7 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging av felles uteareal skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle der dette er mogleg å gjennomføre.

3.8 - Automatisk freda kulturminne:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stoppast og det skal takast kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovas § 8 andre ledd.

3.9 - Overvatn:

Utbygging skal gjennomførast med minst mogleg bruk av harde flater. Overvatn skal fordrøyast og infiltrerast naturlig på tomta. Eventuelle andre løysningar etter avtale med kommunen.

3.10 – Vinterbrøyting

Veger i området skal kunne vinterbrøytast. Private avkøyrslar kan nyttast som snuhammar. Dersom vegen fram til fritidsbustaden ikkje blir vinterbrøytta, skal det før igangsettingsløyve for fritidsbustad vert gitt, leggest fram dokumentasjon på avtale om 2 vinterparkeringsplassar pr. fritidsbustad ved næraste brøytta veg.

3.11 – Naturmangfald – Fare for spreiding av framande artar – svartelista artar

Det er registrert sitkagran (*Picea sitchensis*) og buskfuru/alpefuru (*Pinus mugo*) i planområdet. Handtering av massar i anleggsfasen skal gjennomførast på ein slik måte at framande artar ikkje blir spreidd. Det er høve til å fjerne alle forekomstar av sitkagran og buskfuru innanfor planområdet.

3.12 – Omlegging bekker

Bekker som er mogleg å omlegge er merka med føresegnområde. Ved omlegging av bekken skal ny trasé for bekken vises på situasjonsplan. Kvar omlegging skal omsøkast i same søknad som tiltaket som utløyser behov for omlegging av bekken. Dette kan vere tiltak som etablering av veg, fritidsbustad eller tekniske anlegg/ VA. Omlegging av bekker skal ikkje føre til endra tilførsel av vatn til myrområda. Bekker som blir omlagde skal lede vatnet til same bekk/område som den ender i dag.

§ 4 - Bygningar og anlegg

4.1 – Fritidsbustadar FBF:

Det tillatast oppført maks 3 bygningar pr. frådelt tomt. Desse skal plasserast i tunform og maks 8 meter frå kvarandre. Maks gesimshøgde skal ikkje overstige 5 m, og mønehøgde ikkje over 7 m.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=35 pr. frådelt tomt. Største tillate bruksareal for bygningar på ei frådelt tomt er 300m². Største enkeltbygg skal ikkje overstige 150 m² bruksareal.

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. fritidsbustadeining på eiga tomt.

Fritidsbustadar skal etablerast med bygningskropp langsetter terrenget. Det akseptarast at deler av bygning har retning vinkelrett på høgdekotene. Takform skal vere saltak eller pulttak.

Eksisterande vegetasjon skal ivaretakast så langt det er mogeleg i samband med utbygging. Tomteareal som blir påverka av utbygging skal tilordnast ved at stadeigen vegetasjon blir tatt vare på og lagt tilbake i terrenget evt. tilsåast med stadeigen vegetasjon. Tomter som har bekkeløp på egen grunn men ikkje regulert kantsone, skal sjå til at bekken likevel får ei kantsone med busker og trær der dette er mogeleg. Det er tillate å syte for at vegetasjon i kantsona blir halde på eit høgdenivå som sikrar at fritidsbustadane får tilstrekkeleg sollys. Bekkar som skal leggest om, skal som hovudregel leggest i opent bekkeløp. Bruk av kulvert og røyr kan nyttast der dette utgjør handtering av overvatn i byggeområdet og i samband med opparbeiding av vegareal.

Tomter som er plassert mellom f_KV1 og annan felles veg, skal ikkje etablere avkøyrsløse frå f_KV1 utan at anna løysing ikkje er hensiktsmessig. Tomter som skal ha direkte avkøyrsløse til Dravlausskogvegen, skal etablere felles avkøyrsløse saman med nabotomta, dersom det terrengmessig ligg til rette for det.

4.2 – Teknisk anlegg – reinseanlegg:

Innafor formålet kan det etablerast felles reinseanlegg og pumpe for avlaupsvatn jf . overordnet VA plan frå Norsk Miljøservice datert 25.01.24.

4.3-Føresegnområde:

Føresegnområde #1-#12 – Bekkar innanfor føresegnområdet kan leggest om. Vatnet skal etter omlegging ende på same stad som i gjeldande situasjon.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Veg, felles

f_KV1 har en reguleringsbredde på 10 meter inkludert vegskulder og grøfteareal.

f_KV4 er regulert med 8 meter bredde, inkludert vegskulder og grøfteareal.

Øvrige regulerte veger, dvs. f_KV2, f_KV 3, f_KV5, f_KV6, f_KV7, f_KV8, f_KV9, f_KV10, f_KV11, f_KV12 er regulert med 6.0 meter bredde inkludert vegskulder og grøfteareal.

Tillaten maksimal stigningsgrad for nye felles tilkomstvegar til fritidsbustadar er 12.5 %. Nye vegar som gir tilkomst til fleire bueiningar, skal etablerast som heilårs landbruksbilveg, Veiklasse 3.

Vegar som ikkje gir tilkomst til fritidsbustadar kan etablerast med tømmervegstandard jf. Vegklasse 4 eller 5 i Normalar for landbruksveier, dersom det er behov for dette. Det er tillate å etablere større svingradius enn regulert i avkøyrsele, for vegar som skal tilretteleggast for tømmerbilar.

§ 6 – Landbruks-, natur og friluftsmål

6.1 Naturformål:

Området skal vidareførast utan inngrep i naturen. Avrenning av overvatn til området skal ikkje endrast i samband med utbygging av fritidsbustadar eller veganlegg. Nødvendig teknisk anlegg (VA-leidningar) kan etablerast i området. Endeleg plassering angis ved søknad om teknisk infrastruktur.

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

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Arealet skal utgjere et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag som skal hindre erosjon og utrasing, samt utvasking av næringsstoff og forureining. I tillegg er kantsona et viktig leveområde for planter, dyr og insekt. Eventuell tynning skal ikkje være meir omfattande enn at vegetasjonsbeltet framstår som skjerm (kantsona skal ha sin økologiske funksjon). Kantsona bør bestå av tre, busker, urter og gras.

§ 8 Omsynssoner

8.1 – Frisikt H140:

Innafor frisiktsoner skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillate. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

8.2 - Faresone - Ras og skredfare H310

8.2.1 Faresone snøskred (1/1000) - H310_1

Faresona definerer areal kvar snøskred kan ha utløp innanfor planområdet. Skredfaren innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3)

8.2.2 Faresone sørpeskred (1/1000) – H310_2

Faresona definerer areal kvar sørpeskred kan førekomme innanfor planområdet. Skredfaren innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3)

8.3 - Omsynssone - Bevaring naturmiljø H560

Omsynssona definerar areal som har myrterreng. Avrenning av overvatn til området og tilsig gjennom grunnen, skal ikkje endrast i samband med utbygging av fritidsbustadar eller veganlegg i nærleiken.

§ 9 - Rekkefølgekrav

9.1 – VA-anlegg:

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve til tiltak for vass- og avløpsanlegg skal tekniske planar for desse, vere godkjent av kommunen.

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

9.2 – Veganlegg:

Før det kan gis løyve til tiltak skal det inngåast avtale med kommunen om økonomisk bidrag for å støtte rekkefølgekravet i kommunedelplanens §2.4. Kommunen kan då gje fritak frå rekkefølgekravet før det er gjennomført.

9.3 Parkering:

Det skal dokumenterast at tilkomstveg og parkeringsplass for kvar enkelt fritidsbustad er ivaretatt før det kan gis bruksløyve for nye fritidsbustadar.

9.4 Oppgradering av f_KV1.

For austre del av F25: Før det kan gis bruksløyve for fritidsbustadar som har si avkøyrse frå f_KV1, og er plassert aust for H310_2, skal vegarealet fram til fritidsbustadens avkøyrse vere oppgradert.

Ålesund, 25.01.24, rev. 09.04.24
proESS AS