

REGULERINGSFØRESEGNER

Detaljregulering for F24 ved Nysætervatnet

Plan-ID 15282017007, Sykkylven kommune

Forslagsstiller: Nils Sigurd Drabløs og Arne Ødegård Velle

Føresegner datert 30/8-2019

Plankart datert 28/8-2019

1. AREALBRUK

- 1.1 Det regulerte området er vist med plangrense i plankartet. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova som detaljregulering.

Planen viser følgjande arealføremål:

Bygg og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

- Fritidsbustader – frittligjande

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

- Køyreveg
- Parkering
- Anna veggrunn

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

- Naturområder

2. FELLES FØRESEGNER

2.1 Byggjegranser

For byggegranser gjeld reglane i plan- og bygningslova §29-4 om avstand frå annan bygning og eigedomsgrense. Byggjegranser frå interne vegar er 8m frå senter veg, frå Dravlausvegen 10m frå senter veg. Ved byggesøknad skal det utarbeidast ein situasjonsplan og profil som viser bygningane sin plassering og storleik, høgd, møne- og gesimshøgd, takform med møneretning, parkering og tekniske anlegg (vatn, avlaup).

2.2 Kabel- og leidningstrasear

Alle kablar skal leggest i jordgrøfter. Kabel- og leidningstrasear som ikkje kan leggest i vegar skal dekkast til og reetablerast med stadeigen vegetasjon.

2.3 Rekkefølgekrav

- Det skal utarbeidast VA-plan som skal vere godkjent før denne planen, planID 15282017007, vert vedteken. Før igangsettingsløyve for vass- og avløpsanlegg skal tekniske planar for desse vere godkjent av kommunen, og godkjent utsleppsløyve skal ligge føre. Ved byggesøknad skal det leggest fram plan som viser korleis vassforsyning og avlaup skal løysast.
- Adkomstveg, parkering og vatn- og avlaupsanlegg til ei tomt skal opparbeidast før kommunen kan gi ferdigattest eller mellombels bruksløyve til fritidsbustad på tomta.
- 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, SA1 iht SvV Hb N100, 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. Eventuelle kryssingspunkt i høve regulerte skitrasear, skal vere sikra med skibruer eller liknande. 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.
- Ny omkøyringsveg rundt Dravlausstølen skal vere etablert før utbygging kan skje innanfor feltet F24.

2.4 Terrenginngrep

Inngrep i byggetomter skal gjerast så skånsomt som mogeleg for å ta vare på naturpreget. Vegetasjonen skal så langt råd er bevarast. Der det skal gravast/trauast for til dømes veg, skal ein ta vare på vegetasjonen for å bruke denne til å dekke på vegskråningar etc. Ved byggemelding av nye hytter skal det utarbeidast terrengsnitt som viser eksisterande og planert terreng. Skråningar kan settast i stand med natursteinsmurar.

2.5 Vegetasjon

Det skal både i utbyggingsfasen og seinare leggest vekt på å ta vare på den naturlege vegetasjonen i området. Eksisterande vegetasjon skal ikkje fjernast ut over det som er naudsynt for å oppføre bygningar og opparbeide vegar. Det er ikkje tillate å plante hekkar. Det er ikkje tillate å plante vekster som ikkje finst naturleg i området.

2.6 Automatisk freda kulturminner

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminner, plikter ein å stogge arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jfr. Kulturminnelova §8 andre ledd.

3. BYGG OG ANLEGG

3.1 Fritidsbustader

3.1.1 Frittligjande fritidsbustader

Grad av utnytting for ei tomt skal ikkje overstige 35 % BYA.

Største tillate bruksareal for bebyggelse på ei tomt er 300 m². Areal for alle bygningar, ope overbygd areal og utomhus biloppstillingsplass inngår i berekningsgrunnlaget for utnytting. Største enkeltbygg skal ikkje overstige 150 m² BRA. Det kan ikkje etablerast meir enn 3 bygg pr. tomt. Dei skal plasserast i tunform med maks. 8 meter avstand frå kvarandre.

3.1.2

Maksimal gesimshøgde vert sett til 5m, og maksimal mønehøgde 7m. Høgdene skal målast frå gjennomsnittleg eksisterande terreng rundt heile bygningen. Ved bygging av hytte skal fyllingshøgde ikkje vere større enn 1,5m, og skjeringshøgde ikkje større enn 2m. Synlege grunnmurar og pilarar skal ha maks 50cm høgde over planert terreng, og avstand mellom terrasse og terreng kan vere maks 80cm. Det kan som alternativt settast opp hytter med inntil 1m synlege grunnmurar dersom dette gjer at skjerings- eller fyllingshøgde blir redusert tilsvarande.

3.1.3

Fargar på bygningar og konstruksjonar skal vere basert på naturfargar. Utvendige overflater skal vere naturmaterialar.

3.1.4

I område kor beitedyr kan forårsake ulempe og skade på eigedommen kan det som hovudregel tillatast inngjerding av maksimalt 200 m² av tomte ved inngangsparti og mindre uteplassar. Gjerde skal tilpassast bygningane på tomte og utformast på ein diskret måte. Inngjerding skal ikkje hindre allmenn ferdsel til grøntdrag, friluft- eller turområde. Flaggstenger er ikkje tillate. Utandørs radio- og tv-antennar skal ha diskret fargeval og plasserast med tanke på at dei skal bli så lite synlege som mogeleg.

3.1.6

For nye hytter er det pliktig tilknytning til felles vatn og avløpsanlegg der dette er etablert. Det skal leggast til rette for tilknytning til framtidig kommunalt vatn- og avlaupsanlegg. Eksisterande og ny fritidsbusetnad i planområde får tilknytningsplikt til mogeleg framtidig felles offentleg vass- og avløpsanlegg i området, jfr. Pbl § 30-6.

3.1.7

Tilgjenge for alle.

Prinsipp for universell utforming og tilgjenge for alle skal så langt råd er leggast til grunn ved utforming av bygningar, trafikkanlegg og uteareal.

3.2 Parkering

Innanfor kvar tomt skal det vere 2 biloppstillingsplassar pr. fritidsbustadeining. Før igangsettingsløyve vert gitt for nye hytter skal det leggst fram dokumentasjon på avtale om 2 vinterparkeringsplassar pr. hytte ved næraste brøyta veg. Dersom det er etablert ein fast ordning med vinterbrøyting fram til tomtene fell kravet om ekstra vinterparkeringsplassar vekk.

3.3 Anlegg for spillvatn

Avlaupsvatn skal førast til felles reinseanlegg for fleire hytter. Desse skal tømmast etter behov. Reinseanlegg skal stette krav i Lokal forskrift om utslepp frå separate avlaupsanlegg. Det skal leggst til rette for tilknytning til framtidig offentleg avlaupsanlegg. Godkjent vass- og avlaupsplan gjeld for planområdet.

3.4 Renovasjon

Det er pliktig medlemskap i den til ein kvar tid gjeldande offentlege løysinga.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Køyreveg

Eksisterande adkomstvegar kan nyttast for adkomst til nye hyttetomter. Nye felles køyrevegar skal byggast etter normalane for landbruksveger, vegklasse III. Drift og vedlikehald av samferdselsanlegg samt relaterte kostnader er private.

4.2 Anna veggrunn

Anna veggrunn er områder berekna til grøfter, skjeringar og fyllinger. Brøytekantar/snø kan deponerast i dette området.

4.3 Vassforsyningsanlegg

Ved etablering av nye vassforsyningsanlegg skal desse ikkje vere til hinder eller ulempe for etablerte skiløyper eller stiar. Pumpehus skal tilpassast stil og fargar som nærliggjande hytter.

F 24 ved Nysætervatnet - føresegner

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområder

Det skal ikkje etablerast tiltak i områder for grønnstruktur som kan vere til hinder for fri ferdsel mellom vegar, og mellom hytteområdet og utmarka. Pumpehus for vassforsyningsanlegg kan plasserast i desse områda.

6 OMSYNSSONER

6.1 Omsynssone lysløype

Sona viser område innanfor 10m frå senterlinje av lysløypetrase. Innanfor denne sona er det ikkje tillatt med byggetiltak eller vesentlege terrenginngrep. Det kan tillatast mindre fysiske inngrep i terrenget og skilting som fremjar skiløypa.