



DETALJREGULERINGSPLAN VIK GNR 17 BNR 309

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
15282012005		07.04.2014	Sykkylven kommunestyre

Endring av reguleringsplan med forenkla prosess (politisk sak 33/22, dato 14.06.2022)

§ 1 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
 - Lekeplass (o_BUL)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
 - Kjøreveg, felles (f_SVK)
 - Kjøreveg, offentlig (o_SVK)
 - Annen veggrunn - grøntareal, felles (f_SAG)
 - Annen veggrunn, AVG
3. Hensynssoner (pbl. §12-6)
 - Frisikt (H140)
4. Grønnstruktur (Pbl. §12-5 Nr. 3)
 - Park (Grøntarealer)

§2 - Fellesbestemmelser

2.0 Ubebygde deler av utbyggingsområdene

Utbyggingsarealene BK, BF 1 og BF 2, skal etter hvert som de bygges ut, gis en tiltalende utforming med vekt på kvalitet i materialer og plantevalg. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som hindrer trafikksikkerheten. Arealene f_SAG og Grøntarealer skal tilstelles samtidig med opparbeidelse av lekeplasser o_BUL 1 og o_BUL 2.

2.1 Trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger

Innenfor planområdet kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses øvrig bebyggelse innenfor planområdet med hensyn til form og fargebruk.

2.2 Kulturminner i utbyggingsområde

Dersom en under arbeid kommer over noe som kan være et automatisk fredet kulturminne, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelingen i fylket for avklaring jfr. Kulturminneloven § 8 andre ledd.

§3 - Bebyggelse og anlegg

3.0 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor området skal det bygges bolighus med inntil 2 etasjer og 4 boenheter i hvert hus. Totalt antall boenheter innenfor BK= 16.

Det skal etableres felles parkeringsplass på bakkenivå ved hvert av bolighusene. Bygningene skal ha tilnærmet flatt tak og gesimshøyden skal ikke overstige 8,0 m over gjennomsnittlig terreng.

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=40%.

3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Innenfor området skal det bygges frittliggende småhus på inntil 2 etasjer med 1 boenhet i hvert hus. Totalt antall boenheter innenfor BF= 4

Bygningen kan ha valgfri takform.

Gesimshøyden for flatt tak og pulttak skal ikke overstige 7 m over gjennomsnittlig terreng. Gesimshøyde for valmtak og saltak skal ikke overstige 6 m over gjennomsnittlig terreng. Mønehøyden for valmtak og saltak skal ikke overstige 8 m over gjennomsnittlig terreng.

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=35%.

3.2 Lekeplass (o_BUL 1 og o_BUL 2)

Generelle bestemmelser:

- Lekeplasser og lekeutstyr skal være i henhold til NS-EN 1176 1-7-10-11 og 1177.
- Rammer/bærende konstruksjoner i lekeapparater skal være av varig materiale.
- Lekeplassene skal tilstrebes å være universelt utformet. NS 11005-2011 "Universell utforming av opparbeidete uteområder – krav og anbefalinger" skal legges til grunn.
- De to lekeplassene innenfor planområdet, bør varieres i innhold og utforming.
- Alle utbedringer og arbeider på lekeplasser skal godkjennes av kommunen.

o_BUL 1 utformes som kvartalslekeplass.

Kvartalslekeplassen er den sentrale lekeplassen for barn i boligområdet. Plassen bør ha variert terreng og eksisterende skråninger skal bearbeides og inngå som en del av et variert aktivitetstilbud. Kvartalslekeplassen skal ha område for lek, akebakke (hvis mulig), sitteplasser og ballfelt. Plassen kan også tilrettelegges til skating, sykling el.

Lekeplassen skal opparbeides med bærelag, toppdekke, sandbasseng m/ avgrensing, matjord til plantearealer. Det skal sikres med gjerde mot veg med høyde 1 m +overligger.

Lekeplassen skal også være tilgjengelig for nærmiljøet for øvrig, utenfor planområdet.

o_BUL 2 utformes som nærlekeplass.

Nærlekeplassen er beregnet på de minste barna. Den skal ha sandkasse, et mindre lekeapparat og sitteplass for voksne og barn. Møbleringen av lekeplassen bør appellere til barnas kreativitet og ha god estetisk kvalitet. Innhold av stedlige, naturlige elementer, tre, stein osv. kan med fordel bevares. Lekeplassen skal sikres med gjerde, 1 m +overligger. Gjerdet skal ha en god

estetisk utforming. Lekeplassen skal også være tilgjengelig for nærmiljøet for øvrig utenfor planområdet.

3.3 Geoteknikk

Ansvarsområde geoteknikk skal belegges i byggesak.

§4 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg (o_SVK)

Offentlig kjøreveg for tilkomst til planlagt boligområder og eksisterende felles kjøreveg i nordvest. Vegene skal utføres i henhold til SVV håndbok N100 – 2.6 Boliggater/ Boligveger uten fortau. Kjørebanebredden er 4,5m med 0,25m skulder på begge sider, slik at total vegbredde er 5,0m.

I tillegg til vist areal, kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur. Det er tillatt å legge rør og kabler i vegbanen etter nærmere avtale med kommunen.

4.2 Kjøreveg (f_SVK)

Eksisterende felles kjøreveg for de to eksisterende boligene i nordvest. Overgangen til o_SVK skal være uten hindringer av noe slag.

4.3 Annen veggrunn – grøntareal (f_SAG 1 og f_SAG 2)

f_SAG 1 og f_SAG 2 er avsatt til opplagring av snø og evt. andre fellesfunksjoner. Området er felles for tilstøtende veggrunn og boligområder, og skal opparbeides som grøntareal.

4.4 Annen Veggrunn (AVG 1 og AVG 2)

AVG 1 og AVG 2 er regulert område for annen veggrunn – tekniske anlegg i tilknytning til offentlig Kjøreveg, o-SVK. Arealet skal benyttes til eventuelle rekkverk, grøfter, overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag, mv. Området skal tildekkes med stedlige masser og tilsåes.

§5 – Hensynssoner

5.1 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerder eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet

§6 - Rekkefølgekrav

6.1 Lekeplasser

Lekeplass o_BUL 1 skal etableres før det kan gis brukstillatelse for boenhet nr. 5 i BK. Lekeplass o_BUL 2 skal etableres før boenhet nr. 10 kan få igangsettingstillatelse.

6.2 Kjøreveg

Kjøreveg o_SVK skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til den første av i alt 20 planlagte boenheter.

6.3 VA- Plan

Det må for planområdet utarbeides en VA- Plan. Planen må være godkjent av kommunen før utbygging kan starte opp.

HEMAR PROSJEKT AS, 30.06.2022