

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR FAUSKELIA, GNR 3 BNR 117, 75-77, 92- 94 SYKKYLVEN KOMMUNE

§ 1. Generelt

Føresegnene gjeld for området som er merka med plangrense på plankart datert 15.09.22, siste revisjon 08.02.23. Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt av Plan og bygningslova med forskrifter, samt eventuelle vedtekter til Plan og bygningslova vedteke av kommunestyret.

Området skal disponerast til fylgjande føremål.

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

- Bustadar, frittliggande småhus (BFS)
- Leikeplass, felles (f_BLK)
- Føresegnområde (RpBO#1)

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

- Køyreveg, felles (f_SKV)
- Anna veggrunn – tekniske anlegg
- Anna veggrunn – grøntareal

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 2)

- Turveg, felles (f_GT)
- Friområde, felles (f_GF)

4. Omsynssoner (pbl § 12-6)

- Skredfare S2 (H310_1) 1/1000
- Skredfare S3 (H310_2) 1/5000

§ 2 Fellesføresegner

2.1 - Bygningar si form, plassering, materialbruk og farge:

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrensar. Ved søknad om tiltak skal en sjå til at bygningar innanfor same område får ei samsvarande og harmonisk utforming med omsyn til materiale og farge. Tillaten grad av utnytting vert oppgjeven som bygd areal i % av tomtearealet, %.BYA. Garasjar og andre frittliggande bygningar/bygningsdelar utan varig personopphald inntil 50 m² BYA, kan bryte regulert byggegrense og plasserast inntil 3 meter frå regulert vegareal ved parallell innkøyring frå vegen og inntil 1 meter frå nabogrense. Bygningar som er berekna for å gi periodevis

opphald, som til dømes hagestue eller liknande, skal plasserast minst 4 meter frå tomtgrense dersom det ikkje ligg føre samtykke til nærare plassering frå grunneigar av nabotomt.

2.2 – Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering for bustadar: 2 p-plassar pr bustad. I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining.

2.3 - Tekniske anlegg:

Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Bygningar som nemnd over kan plasserast utanfor regulert byggegrense mot felles veg, inntil 2 meter frå regulert vegareal. Frittstående bygningar skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge.

2.4 - Automatisk freda kulturminne:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan være automatisk freda kulturminne, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovas § 8 andre ledd.

2.6 – Fyllings og skjæringsutslag langs vegareal

Fyllingar og skjæringar langs vegareal skal plasserast innanfor regulert bustadareal ved behov.

2.8 – Ansvar for grunnforhold i byggesak

Prosjektering av grunn og terreng skal ansvarsbeleggast i byggesaker som er søknadspliktige med ansvarsrett.

For areal som er plassert innafor aktsomhetssone for marin leire viser ein til § 3.3 som gjeld for formålet RpBo#1 i plankartet.

2.9 – Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres i samsvar med beskrivelse og tilhørende kart i VA rammeplan som er godkjent av kommunen.

2.11 – Renovasjon

Renovasjon skal gjennomførast ved bruk av avfallsbeholdarar. Disse skal plasserast på eigen grunn. På hentedagen skal dunkane plasserast nær vegkanten i den avstand som renovatøren bestemmer. Arealet som dunkane blir oppstilt på skal være så flatt som mogleg og skal vere på omtrent same kotehøgde som vegarealet.

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

3.1 - Bustadar, frittliggande småhus (BFS1-BFS4)

Innanfor område BFS1 – BFS4 kan det førast opp bustadar med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Bustadhus kan førast opp med 2 etasjar over planert terreng. Underetasje er tillate i tillegg. Tillaten gesimshøgde er 8.0 meter. Tillaten mønehøgde er 9.0 meter. Takform skal vere flatt tak, pulttak eller tak med møne. Bygningars høgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde. Tillaten BYA er 35% BYA.

Innanfor BFS1 kan det etablerast bustadar med inntil 2 bueiningar pr tomt. Innanfor BFS2 kan det etablerast 1 einebustad med 1 bueining. Innanfor BFS3 kan det etablerast maksimalt 2 einebustadar med 1 bueining i kvar. Innanfor BFS4 kan det etablerast 1 einebustad med 1 bueining.

3.2 - Felles leikeplass (f BLK1 og f BLK2).

Opparbeiding av leikeplassar skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved lekeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

f_BLK1: Leikeplassen skal opparbeidast som nærleikeplass, dvs sandkasse, benk, noko fast dekke (1.6 x 1.6) jamfør krav til universell utforming og minimum eitt leikeapparat. Leikeplassen er opparbeida med gapahuk og bål plass pr i dag og er ein naturleikeplass med vegetasjon og fleire store steinar. Sistnemnde prinsipp for leikeplassen skal vidareførast, men del av arealet skal opparbeidast på en slik måte at også dei minste barna kan nytte det. Det skal etablerast tilkomst til leikearealet med maksimal stigningsgrad 1:15. Del av leikeplassen som blir opparbeida som nærleikeplass, skal vere felles for bueiningar innanfor BFS3 og BFS4. Leikeplassen skal elles vere felles for brukarar i nærområdet.

f_BLK2: Leikeplassen skal opparbeidast som nærleikeplass, dvs sandkasse, benk, noko fast dekke (1.6 x 1.6) jamfør krav til universell utforming og minimum eitt leikeapparat. Det skal etablerast tilkomst til leikearealet med maksimal stigningsgrad 1:15. Hovuddelen av leikearealet skal vere naturleikeplass med terreng som skal etablerast med hellingsgrad 1:3. Ved behov skal det etablerast støttemur mot terreng i nordleg del av leikeplassen. Eventuelle terrengforskjellar og murar skal sikrast mot fallulykker jf. Tek17. Arealet skal inngjerdast mot køyreveg. Leikeplassen skal vere felles for bueiningane innanfor BFS1 og elles for brukarar i nærområdet.

3.3 – Føresegnområde RpBo#1

Formålet markerer areal som har aktsomhetssone for marin leire. Lokal stabilitet i grunnen skal vurderast ved at fagområdet geoteknikk skal ansvarsbeleggast ved omsøking av søknadspålegg med krav om ansvarsrett. Kravet gjeld ikkje for tilbygg og andre tiltak som blir plassert vesentleg på grunn som er vurdert i tidlegare byggesak.

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

4.1 Køyreveg, felles (f SKV)

f_SKV1 skal opparbeidast i 4 meter køyrebanebredde inkludert vegskulder på kvar side. Private avkøyrslar skal nyttast som møteplass. Vegen skal ha asfaltdekke og vere felles for alle som har sin tilkomst frå vegen. Grøft og skjerings- og fyllingsutslag skal plasserast på regulert byggeareal. Plassering for avkøyringspil er retningsgivande, endeleg plassering for avkøyring skal avklarast i byggesak.

§5 Grøntstruktur

5.1 Friområde, felles (f_GF1 og f_GF2)

f_GF1 definerer en overgangssone og vegskråning mellom vegareal og tursti. Innfor arealet skal det etablerast gangforbindelse mellom f_SKV og f_GT. Gangarealet skal etablerast som ein turveg med grusa overflate og breidde på 1.6 meter.

f_GF2 Arealet skal gi moglegheit til tilkomst til naturområda i nord.

5.2 Turveg, felles (f_GT)

f_GT er privat eksisterande tilkomstveg for gbnr 3/76 m/fl., Ura. Vegen skal ikkje nyttast som tilkomstveg for denne bustaden etter at den har fått opparbeida ny tilkomst frå f_SKV. Ferdsel med motorisert kjøretøy på vegen er unntaksvis tillate ved private avtalar og rettar.

§ 6 Omsynssoner (pbl § 12-6)

6.2 – Faresone skredfare H310_1 (1/1000)

H310_1a og H310_1b: Skredfaren innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggt teknisk forskrift § 7-3) utan gjennomføring av sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. For mindre tiltak på eksisterande bygning gjeld §7.3 tredje ledd i Byggt teknisk forskrift. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige for tiltak som ikkje stettar forskriftskravet.

6.3 – Faresone skredfare H310_2 (1/5000)

H310_2a og H310_2b: Skredfaren innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggt teknisk forskrift § 7-3) utan gjennomføring av sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige for tiltak som ikkje stettar forskriftskravet.

§ 7 - Rekkefølgeføresegner

7.1 - Infrastruktur:

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før f_SKV er opparbeida i samsvar med §4.1 fram til aktuell bustad. Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før adkomst og parkeringsplassar for aktuell bustad er ferdig opparbeida med minimum grusdekke.

7.2 - Felles leikeareal f_BLK1

Før det gis bruksløyve for nye bustadar på BFS3, BFS4 og BGFS5, skal det dokumenterast at f_BLK1 er ferdig opparbeida jf. § 3.2.

Før det gis bruksløyve for bustad nr 2 innanfor BFS1 skal det dokumenterast at f_BLK2 er ferdig opparbeida jf. § 3.2.

7.3 – Turveg innanfor f_GF1

Før det gis bruksløyve for bustad nr 6 og 7 innanfor planområdet, skal det dokumenterast at turveg innanfor f_GF1 er ferdig opparbeida jf. § 5.1.

7.4 – Overvatn

Det kan ikkje gis løyve til igangsetting for nye bustadar før kapasitet og tilstand på eksisterande leidningsnett for OVA er dokumentert.

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før eventuelle naudsynte utbetringar er utført på leidningsnettet. Alternativt skal tilfredsstillande fordrøying-/infiltrasjonsløyvingar for overvatn vere på plass.