

PLANFØRESEGNER (etter pbl.-08)

DETALJREGULERING GBNR. 15/185 OG DEL AV GBNR. 17/260 OG 15/184
VIKEDALEN II – SYKKYLVEN KOMMUNE
PLANID: 15282015008
FORSLAGSSTILLER: VIKEDALEN UTVIKLING AS

§ 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 vedtekter for Sykkylven kommune.

§ 2 - Reguleringsformål

Areala innafor planens grenselinjer er regulert til følgande formål:

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

- Bustadar – Frittliggande småhus
- Bustadar - konsentrerte småhus (B1 og B2)
- Leikeplass, offentleg (o_BL)

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

- Veg, offentleg (o_V)
- Veg, felles adkomst (f_V)
- Gang-/sykkelveg, offentleg (o_GS)
- Annan veggrunn – grøntareal

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3)

- Turveg, felles

4. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innafor de regulerte byggegrenser. Tillate bygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomtas nettoareal. Parkering på bakkenivå reknast med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK § 5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

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

Utbygger skal ved behandling av byggesøknader 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 mulig i forhold til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteoppfallsareal. Ved byggemelding skal ein sjå til at bygningar innafor same området får ein einhetlig og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande farger er ikkje tillate.

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

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikkje bygd del av tomta skal utformast tiltalande. Fyllingar og støttemurer skal så vidt mulig unngåast, og det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringar som følge av utgraving/planering av tomt skal plantast til med stedefegen vegetasjon. Der det er behov for forstøttingsmur mot nabotomt eller veg, skal disse i hovudsak utførast i naturstein.

3.4 - Høgde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrrensa langs offentlige veger skal ikkje være høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Sjå elles føresegnene vedr. frisiktsone.

3.5 - Kommunaltekniske 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. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Utbygger må sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.

3.7 - Leikeplasser:

For planen gjelder statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

3.8 - Støy:

For bygningane gjeld miljøverndepartementets føresegner om utandørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB.

3.9 - Universell utforming:

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

3.10 - Automatisk freda kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

§ 4 - Bygningar og anlegg

4.1 - Frittliggande småhus:

Område for frittliggande småhus: For disse områda gjeld § 3 i føresegner for bustadområde for Vikedalen II fra 1981.

4.2 - Boligbebyggelse B1 og B2:

Innafor områda kan det byggast einebustadar eller konsentrert småhusbebyggelse så som einebustadar i kjede, frittliggande tomannsbustader eller i kjede, fleirmannsbustader, rekkehus o.l. Maksimalt tal bueiningar innafor føremålet er 12.

For hus med møne skal gesimshøgda ikkje overstige 7,5 m, og mønehøgda ikkje over 9,0 m. Maks. gesimshøgde for hus med flatt tak, arker eller takoppløft settast til 8,0 m.

Garasjar/carportar kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjar. Det skal avsettast minst 2 parkeringsplassar per bueining.

Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=40.

4.3 - Leikeplass, offentlig:

Leikeplassane skal være offentlege, og kan benyttast av alle.

Leikeplassen o_BL skal nyttast til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gir mogeligheit for opphald, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum innehalde sandkasse på 10 m², eit leikeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Området kan opparbeidast med beplanting, murar, belysning, leikeapparat, benker, gangstiar, sitteplasser og andre parkmessige installasjonar. Området skal likevel behalde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg sjølv gir gode leikeareal. Området skal sikrast med gjerde og port. Opparbeing skal foretakast av utbyggjar.

Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murer, skjeringar og skråningar som opparbeidast for bustadfeltet, kviler på utbygger/tomteeigar etter plan- og bygningsloven.

For øvrig leikeareal gjeld § 5 i føresegner for friareal for Vikedalen II frå 1981.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Veg, offentlig:

Offentlig veg skal opparbeidast i ei breidde på 4 meter. Eventuelle fyllingar og skjeringar kan leggst på tilliggande areal.

5.2 - Veg, felles (f_V):

Felles avkjørsel skal være felles for alle bebuarar som skal ha sin atkomst via vegen.

Vegarealet er også felles for alle som ønsker å bruke arealet som atkomst til lekearealet o_BL.

5.3 – Gang-/ og sykkelveg, offentlig:

o_GS1 skal opparbeidast med ei breidde på 4 meter. Eventuelle fyllingar og skjeringar kan leggst på tilliggande areal. Vegarealet skal gi køyre- og sykkel- atkomst til bustadområda B1 og evt. bustader som etablerast i øvre del av B2, og dermed være ein kjørbar gang-/ og sykkelveg. Maks antall bueiningar som kan knyttast til o_GS1 i planområdet settast til 6.

o_GS2 skal opparbeidast med ei bredde på 3 meter. Eventuelle fyllingar og skjeringar kan leggst på tilliggande areal. Gangvegen skal ikkje benyttast som køyreveg og forbod mot gjennomkøyning skal skiltast.

§ 6 – Grønnstruktur

6.1 – Turveg, felles:

Turvegen skal utformast som ein sti/ei rås, og skal opparbeidast med fast dekke i ei bredde på 1 meter.

§ 7 - Hensynssoner

7.1 - Frisiktsoner:

Innafor frisiktsoner skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillate. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserst i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrende vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - Infrastruktur:

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før tilkomstveg den aktuelle bustaden er opparbeida i samsvar med planane. Bustadbygginga kan likevel skje ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard.

Parkeringsplassar slik som kravd etter planen, skal være opparbeida før det tilhøyrande byggearealet tas i bruk.

Kjøretøy som overgår bruksklasse 6 (i Forskrift om bruk av kjøretøy, kap. 5), skal ikkje nytte Arvassvegen som tilkomstveg til planområdet før vegen er oppgradert til bruksklasse 10.

8.2 – Leikeplass og turveg:

Før det gis bruksløyve til første bustad skal det dokumenterast at leikeplass o_BL og turveg er ferdig opparbeida.

PLANFØRESEGNER

DETALJREGULERING GBNR. 15/185 OG DEL AV 17/260 OG 15/184
VIKEDALEN II – SYKKYLVEN KOMMUNE

Dato: 18.01.16

Sist revidert 21.06.2016

REGULERINGSENDRING MED FORENKLA PROSESS 15.01.21



18.01.2016	proESS AS
Rev. 29.02.2016	proESS AS
Rev. 29.04.2016	proESS AS
Rev. 21.06.2016	proESS AS
Rev. 15.01.2021	proESS AS