

# FØRESEGNER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR NYGARDSSTRANDA - BU 10 GBNR 54/21 og 32, SYKKYLVEN KOMMUNE

## **§ 1. Generelt**

Føresegnene gjeld for området som er merka med plangrense på plankart datert 28.10.2024. 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 (BF)
- Fritidsbebyggelse, frittliggande (FB)
- Naust (UNB)
- Leikeplass, felles (f\_LEK)

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

- Køyreveg, offentlig (o\_V)
- Køyreveg, felles (f\_V)
- Fortau, offentlig (o\_FO)
- Anna veggrunn – tekniske anlegg
- Anna veggrunn – grøntareal (AVG)

### 3 Grøntstruktur (pbl § 12-5,nr 3)

- Turveg, felles (f\_TV)

### 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 12-5, nr. 6) (pbl § 12-5,nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, (BSV)
- Naturområde i sjø og vassdrag, (NSV)

### 5. Omsynssoner (pbl § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Flaumfare (H320)

## **§ 2 Fellesføresegner**

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

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Tillaten grad av utnytting vert oppgjeven som bygd areal i % av tomtearealet, %.BYA. Garasjar og andre bygningar/bygningsdelar utan varig personopphald inntil 50 m<sup>2</sup> BYA, kan bryte regulert byggegrense og plasserast inntil 3 meter frå regulert vegareal og inntil 1 meter frå nabogrense ved parallell innkøyring frå vegen.

Det kan gjerast mindre justeringar i regulerte tomtegrenser ved frådeling.

### 2.2 – Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering:

2 p-plassar pr bustad

I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining på eigen grunn.

2 p-plassar pr fritidsbustad på eigen grunn.

### 2.3 - Kommunaltekniske 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 kommunal veg, inntil 2 meter frå regulert vegareal. Frittstående bygningar skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge.

Nye bueiningar innafor planområdet skal knyttast til offentleg avløpsnett.

### 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.

### 2.5 – Fyllings og skjæringsutslag langs vegareal

Dersom det blir behov, kan fyllingar og skjæringar langs vegareal plasserast innanfor regulert bustadareal.

### 2.6 – Overvatn

Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flaumvegar.

Avrenning frå planområdet skal ikkje auke som konsekvens av planlagt utbygging.

### 2.7 – Renovasjon

Renovasjon skal gjennomførast ved bruk av avfallsbeholdar. Denne skal plasserast på eigen grunn. Bygningar med fleire bueiningar kan samarbeide om oppsamlinga ved å nytte felles dunkar med tilstrekkeleg størrelse. På hentedagen skal dunkane plasserast nær vegkanten i den avstand som renovatøren bestemmer. Arealet som dunkane blir oppstilt på skal være så flatt som mogeleg og skal vere på omtrent same kotehøgde som vegarealet.

## 2.8 – Byggegrunn

Bustader, fritidsbustader og naust kan direktefundamenterast. Det må masseutskiftast til faste, mineralske masser. Ved omrøyrd stedlig grunn, må desse massane fjernes.

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

### 3.1 - Bustadar, frittliggande småhus (BF)

Innanfor område BF1-4 kan det førast opp frittliggande småhus med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Underetasje er tillate. Tillatt gesimshøgde er 8 meter, tillatt mønehøgde er 9 meter. Prosent bygd areal kan vere maks 30%. Bygningars høgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde.

Antal bueiningar til kvart område er begrensa til:

BF1: 1 stk

BF2: 2 stk

BF3: 2 stk.

BF4: 4 stk.

Samla sett kan det etablerast maksimalt 9 bueiningar innafør planområdet.

Avkøyrse frå felles veg skal framkomme ved situasjonsplan (byggesak). Avkøyrse i plankart er retningsgivande, men ikkje juridisk bindande.

### 3.2 - Fritidsbebyggelse, frittliggande (FB)

Innanfor område FB kan det førast opp frittliggande fritidsbebyggelse med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Underetasje (sokkel) er tillatt. Prosent bebygd areal kan vere maks 28%. Bygningars høgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde.

Bygningar med saltak kan førast opp med underetasje, første etasje og loft. For bygningar med saltak er maksimal mønehøgde 6,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde.

Bygningar med pulttak kan førast opp med underetasje og første etasje samt hems. For bygningar med pulttak er maksimal byggehøgde 5,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde.

Bygningar med flatt tak kan førast opp med underetasje og første etasje. For bygningar med flatt tak er maksimal byggehøgde 4,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde.

Det er kun anledning til å oppføre ei bueining pr. tomt.

Det skal opprettast felles avkøyrse for tomtene 1 og 2, 3 og 4 samt 5 og 6 slik adkomst i plankartet viser.

### 3.3 - Naust (UNB)

Naust skal ikkje byggjast, isolerast eller innreiast som overnattingsstad. Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement. Plassering av naust skal ta

---

omsyn til evt. turvegar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm., og må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Det er ikkje tillatt med opparbeida, private uteplassar. Naust kan byggast med inntil 50 m<sup>2</sup> BRA grunnflate og med mønehøgde inntil 5 meter mot sjø. Takvinkel skal vere mellom 20-40 grader. Samla vindaugsflate kan maksimalt utgjere 3% BRA av grunnflata.

For tomt nr. 3 og 5 kan det oppførast ytterlegare eit naust i tillegg til eksisterande naust. Øvrige tomter (nr. 1-2, 4 og 5-6) er det kun anledning til å oppføre ett naust pr. tomt.

Det kan ikkje anleggjast veg ned mot nausttomtene.

### 3.4 - Felles leikeplass (f LEK1).

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

Det skal etablerast tilkomst til leikearealet med maksimal stigningsgrad 1:15. Leikeplassen skal opparbeidast som nærleikeplass, dvs sandkasse, benk, noko fast dekke jf. krav til universell utforming og to leikeapparat. Eit av leikeapparata skal vere statisk som for eksempel dobbelt/trippelt dissestativ, det andre skal vere klatring/hinder/balanse som er allsidig allsidig og fremjar motoriske ferdigheter.

Det skal etablerast grasdekke på området. Regulert areal skal sikrast med gjerde mot veg med opning for port. Arealet er felles for alle bueiningar innanfor planområdet. Illustrasjon som viser planlagt opparbeiding og etablering av leikearealet, skal innsendast i samband med søknad om tiltak for første bustad innanfor planområdet. Leikeplassen skal utformast med fokus på høg kvalitet på innhald og framstå innbydande og inspirerende for borns leik.

Tilknytning og sti gjennom leikeplassen til f\_TV skal sikrast, men det er ikkje stilt krav til maksimal stigningsgrad ihht universell utforming til denne. Stigningsgrad inntil 1:3 kan akseptast.

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

### 4.1 Veg, offentlig (o\_V)

o\_V skal opparbeidast i 5 meter køyrebanebredde pluss 1 meter vegskulder.

### 4.2 Køyreveg, felles (f\_V1)

f\_V1 skal opparbeidast i 4 meter køyrebanebredde pluss 0,5 meter vegskulder på kvar side. Vegen skal ha asfaltdekke og vere felles for alle som har sin tilkomst frå vegen. Skjerings- og fyllingsutslag skal plasserast på regulert byggjeareal og tilstellast med stadleg masse og vegetasjon. Vegen skal ikkje ha brattare stigningsgrad enn 1:10. Vegens areal kan benyttast til snuing og manøvrering. Eksisterande avkøyrsløse til gbnr. 54/47 skal stengast og eigedomen gis ny avkøyrsløse frå f\_V1.

### 4.3 Køyreveg, felles (f\_V2)

f\_V2 skal opparbeidast i 4 meter køyrebanebredde pluss 0,5 meter vegskulder på kvar side. Vegen skal ha asfaltdekke og vere felles for alle som har sin tilkomst frå vegen.

---

Skjerings- og fyllingsutslag skal plasserast på regulert byggjeareal eller innafør AVG. Regulert snuhammer kan avgrensast med støttemur i formålslinje. Vegen skal ikkje ha brattare stigningsgrad enn 1:10 og i øvre del (ved snuhammer og f\_LEK) vere så flat som mogleg.

#### 4.4 Køyreveg, felles (f\_V3)

f\_V3 skal opparbeidast i 3 meter køyrebanebredde. Vegen skal felles for alle som har sin tilkomst frå vegen (innafør BF3). Skjerings- og fyllingsutslag skal plasserast på regulert byggjeareal eller AVG. I samband med opparbeiding av vegen skal det leggst vekt på etablering av gode grøfter på nedsida mot o\_FO2 og o\_V. Vegen skal ikkje ha brattare stigningsgrad enn 1:10.

#### 4.5 Fortau, offentleg (o\_FO)

o\_FO1, o\_FO2 og o\_FO3 skal opparbeidast i 3 meter asfaltert bredde.

#### 4.6 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Formålet regulerer annen veggrunn mellom o\_V (med o\_FO2) og f\_V2 og f\_V3. Innafør formålet skal det etablerast enten skråning, støttemur eller en kombinasjon. Utforming skal dokumenterast i forbindelse med søknad om løyve.

### **§5 Grøntstruktur**

#### 5.1 Turveg, felles (f\_TV)

Formålet skal sikre en forbindelse til eksisterande sti utanfor planområdet. Formålet skal vere ein sti og ikkje en turveg. Stien har ingen spesielle krav til opparbeiding, men skal ha grusa toppdekke. Den skal sikre allmenn adkomst frå leikeplass f\_LEK fram til plangrensa kor den skal koblast til eksisterande sti og vidare nord-aust utanfor planområdet.

### **§6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone**

#### 6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)

Formålet er buffersone mot elva (BSV1, BSV2 og BSV3). Vegetasjon skal bevarast innafør formålet. Eventuelle tiltak som beskrive i rapport (Sunnfjord Geo Center 2023) er tillatt, men skal utførast på skånsom måte, slik at vegetasjonsbeltet består. Buffersona er fem meter bred.

#### 6.2 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV1-3)

##### NSV1

Formålet er strandsone. Ingen tiltak er tillatt innafør formålet. Stø ut frå naust (UNB) er tillatt og kan også støypast, men kan ikkje etablerast slik at den privatiserer areala, er skjemmaende eller er til hinder for allmenn bruk av strandsona. Stø kan ikkje vere breiare enn naustets bredde, Vørrar skal vere utført med stein. Maksimalt ei badebrygge er tillatt (ankerfesta).

##### NSV2 og NSV3

Formåla er eksisterande elv. Ingen tiltak er tillatt innafør formåla.

## **§ 7 Omsynssoner (pbl § 12-6)**

### **7.1 - Frisikt H140**

Innanfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt er ikkje tillate. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsoner. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna. Avkøyrslar frå fritidsbustadtomtene skal ha ha tilfredsstillande sikt jf. «avkøyrslar» i N100 (fig. 4.1.4.2-1 og tabell 4.1.4.2-1, 2023).

### **7.2 – Faresone flaumfare (H320\_1)**

Faresone for flaumfare H320\_1 viser område med fare for flaum fra Raudåa, eksisterande situasjon. Faresona viser flaumfare med 200-årsflaum og krav til tryggleik for tiltak i fareområda skal samsvare med byggteknisk forskrift, TEK17 § 7-2.

Eventuelle tiltak eller byggjemåte som beskrive i rapport (Sunnfjord Geo Center 2023) i figur 17, side 26 må dokumenterast ved søknad om løyve. Dette gjeld særskilt tomt nr 1 innafør FB/UNB. Utdrag frå rapport: *«På grunn av høg vasshastigheit nedstraums for brua og eroderbart materiale, bør ein etablere ei byggegrensing på 5-10 m frå bekken avhengig av avstand frå brua. Alternativt kan ein utbetre vollen eller setje føresetnad om at byggverk/fyllmassar må fundamenterast på fast fjell og at steinane i fyllmassane må vere store nok til å motstå erosjon.»*

### **7.3 – Faresone flaumfare (H320\_2)**

Faresone for flaumfare H320\_2 viser område med fare for stormflo for tryggleiksklasse 1 i strandsona. Sona ligg i hovedsak innafør UNB og er satt til kote +3,2 (+2,4 samt bølgepåverknad +0,8). Tiltak/bygningsdelar innafør denne flomsona skal dimensjonerast til å tole påkjenning av bølge/stormflo jf. TEK17 §7-2.

For tryggleiksklasse 2 er dimensjonerande kotehøgde 3,4 (2,6 + bølgepåverknad 0,8).

Innanfor same faresone ligg omsynssone for sekundærverknad skred. Dimensjonerande kotehøgde for tryggleiksklasse 2 er kotehøgde 1,7.

## **§ 8 - Rekkefølgeføresegner**

### **8.1 - Infrastruktur:**

Det kan ikkje gis igangsettingstillattelse til nye bustader innafør BF1 før f\_V1 er ferdigstilt jf. §4.2 og eksisterande avkøyrslar til gbnr. 54/47 er stengd. Igangsettingstillattelse til nye bustader innafør BF2 kan likevel skje ved bruk av f\_V1 med anleggsstandard.

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustader innafør BF1 og BF2 for f\_V1 er opparbeida i samsvar med §4.2.

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar innafør BF3 før f\_V2 og f\_V3 er opparbeida i samsvar med §§4.3 og 4.4. Igangsettingstillatelse til nye bustader innafør BF3 kan likevel skje ved bruk av f\_V2 og f\_V3 med anleggsstandard.

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar innafør BF4 før f\_V2 er opparbeida i samsvar med §4.3. Igangsettingstillatelse til nye bustader innafør BF4 kan likevel skje ved bruk av f\_V2 med anleggsstandard.

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bueiningar innafør planområdet før ny slamavskiljar (jf. VA-rammeplan punkt A i oversiktstegning 2422-01 og punkt 3. spillvatn med underpunkt) er etablert.

### 8.2 - Felles leikeareal f\_LEK

Før det gis bruksløyve for nye bustadar innanfor BF3 og BF4, skal det dokumenterast at f\_LEK og f\_TV er ferdig opparbeida jf. § 3.4 og §5.1.

Ålesund, 28.10.24

proESS AS