Plan-ID: 15282014003 – Sykkylven kommune
Forslagsstillar: Systemhus Brødrene Aursnes
Plankart datert: 06.01.15 rev. 09.03.2015 rev. 18.06.2015 rev 01.07.15 rev. 08.07.15

Føresegner til reguleringsplan
Gnr 14 bnr 433, Sykkylven kommune
Reguleringsendring-Detaljregulering 2014

§1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-3.

§2 REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

a) Bygningar og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)

- Utleiehytter (BUH)
- Nærleikeplass, felles (n_BUL)
- Bustad/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT)

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

- Kjøreveg, offentleg (o_SKV)
- Kjøreveg, felles avkjørsel (f_SKV)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg

c) Omsynssoner (PBL § 12.6)

- Støysone, rød (H-210)
- Støysone, gul (H-220)
- Sikringssoner, frisikt (H-140)

§ 2.1 Definisjonar

- Brukseining: Rom eller samling av rom og opne delar som samen blir brukt i en bestemt hensikt av ein bruker, som kan være eigar, leigetakar eller annan bruksrett.
- Bustadeining: Brukseining som vert bruka til bustadføremål, og som inneheld alle nødvendige funksjoner for å kunne brukast sjølvstendig, dvs. stue, kjøkken, bad, toalett og soverom.
- Tomanns fritidsbustad: Frittliggande bygning beregnet for to husstandar, med to likeverdige bustadar i storleik og utforming.
- Lavblokk: Bygning med fire eller fleire bustadeiningar og med inntil fire etasjar.

§3 FELLESFØRESEGNER

a) Disse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

b) Innafor reguleringsområdet kan oppførast trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittståande bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge.

c) Opparbeiding av nærleikeplass (n_BUL) skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet. Området skal sikrast forsvarlig mot offentlig veg. Heimel for felles leikeplass, (n_BUL) skal knyttast opp til bustadeiningane.

d) Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast beinveges. Ansvaret kviler på tiltakshavar og/eller ansvarshavande leder på staden.

§3.1 REKKEFØLGEFØRESEGNER

§3.1.1 Krav til samtidig opparbeiding av veg til bygningar.

Før det gis bruksløyve for nye bustadeiningar/næringsareal skal felles tilkomst med parkeringsdekning i samsvar med krav i føresegner være ferdig opparbeida.

§3.1.2 Opparbeiding av leikeareal.

Før det gis ferdigattest for nye bustadeiningar innafor planområdet skal regulert leikeareal være ferdig opparbeida og sikra etter § 4.2 og med tiltak basert på støyvurdering i samsvar med § 3.1.3.

§3.1.3 Støyvurdering

Det kan ikkje gis løyve til tiltak før det er gjennomført ei ny støyvurdering basert på omsøkte plantekningar og gjeldande situasjonsplan. Støyvurdering må konkludere med at det er gjennomført naudsynte avbøtande tiltak. Tilrådde støynivå i T-1442/2012 skal tilfredsstillast for leikeplassar, privat- og felles uteareal. I opphaldsrom skal støykrava i NS8175:2012 frå utandørs støykilder tilfredsstille klasse C.

§3.1.4 Renovasjon

Før det kan gis ferdigattest for bygningar på området BFKT, skal det utarbeidast en renovasjonsteknisk plan.

§3.1.5 Høgdesetting

Før søknad om tiltak for området BFKT, skal det foretas oppdatert vurdering av nødvendig høgdesetting sett i forhold til oppskyllingshøgde for flodbølge.

§3.1.6 Grunnundersøkingar

Før søknad om tiltak for området BFKT, skal det utførast grunnundersøkingar i byggegropa.

§3.1.7 Rekkefølge for etablering

Før det vert gitt bruksløyve for nye bustadeiningar/næringsareal i bygning med planlagt leikeland, skal leikeland først eller samstundes vere etablert. Serveringsstad skal vere etablert før eller samstundes med leikelandet før det kan gjevast bruksløyve til leikelandet.

§4. BYGNINGAR OG ANLEGG

§4.1 Fritids- og turistformål - Utleiehytter (BUH)

Innafor formålet tillatast oppført bygningar med 2 etasjar og inntil 2 brukseiningar.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 6,0 m og mønehøgde ikkje over 9,0 m rekna frå gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøgde for arker og takoppløft er 9 meter.

For området gjelder en BYA på 35 %.

Det skal utarbeidast profiler for kvar enkelt bygning som viser terrenginngrep og tiltakets høgdeplassering.

Kvar brukseining skal ha tilgang til 1 parkeringsplass. Det skal i tillegg leggjast til rette for minimum fire ekstra parkeringsplassar.

§4.2 Uteopphaldsareal, nærleikeplass (n_BUL)

Opparbeiding av leikeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet. Leikeplassens areal skal sikrast mot offentlig veg, enten med gjerde eller tett beplantning. Det skal etablerast sandkasse på ca 10 m2 samt minst eit leikeapparat. I tillegg skal det plasserast ut minst to bord med tilhøyrande sitteplassar.

§ 4.3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - Bustad/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT)

I planområdet kan bygg på inntil tre etasjar etablerast. Grunnplanet skal nyttast til nærings-/forretningsføremål. Etasjar over grunnplanet kan nyttast til nærings- og/eller bustadføremål.

Kvar bustadeining skal ha tilgang til 2 parkeringsplassar. Tillaten gesimshøgde for garasje er 3,5 meter for pulttak og flate tak, og 3 meter for tak med møne. Plass for garasje/carport skal visast på situasjonsplan sjølv om denne ikkje skal byggast samtidig.

For næringsareal er kravet til parkering 2 p-plassar pr 100 m2 BRA. Det skal i tillegg leggast til rette for minimum fire handicap-parkeringsplassar.

Tillaten BYA er 45 % BYA. Byggegrense mot leikeplassen er plassert i formålsgrense mot leikeareal. Bygningar skal plasserast på trygg kotehøgde jfr. Byggteknisk forskrift § 7.3. Trygg høgdekote er den høgdekote som blir bestemt etter gjennomføring av § 3.1.5 - rekkefølgekrav.

Ved byggesøknad for område BFKT skal situasjonsplanen vise alle planlagde bygningar for området i si heilhet, sjølv om ikkje alle bygningane blir omsøkt samtidig.

Det skal utarbeidast profilar for kvar enkelt bygning som viser terrenginngrep og tiltakets høgdeplassering.

Felles uteopphaldsareal innafor området skal sikrast mot offentlig veg enten med gjerde eller tett beplantning. Felles uteopphaldsareal skal utformast med krav til universell utforming jf. TEK10.

Serveringsstad skal etablerast på ein slik måte at bustadeiningar på best mulig måte blir verna frå støy frå serveringsstaden jfr. veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Aktuelle tiltak for å begrense støykonflikter er: a) Stor avstand og orientering vekk frå bustaden. b) Skjerming av adkomst, inngangsparti, områder for varelevering og eventuell røykesone utandørs. c) Lydisolering mot bueiningar i nabobygg/same bygg. d) Begrensning av driftstid e) Legge varelevering, reinhald og andre potensielt støyande aktiviteter til dagtid.

Etter NS 8175 klasse C skal støynivå frå tekniske installasjonar i restaurant ikkje overstige 27 dB i boligrom i samme eller omliggende bygning. I nattperioden skal støy frå tekniske installasjonar ikkje overskride LAFmax = 35 dB (kveld 40 dB) utanfor bustadvindauge. Grenseverdier for lydnivå for musikkaktiviteter er tilsvarende som for tekniske installasjoner og brukast som utgangspunkt for grenseverdiar for lydisolasjon.

Støyberekningar skal skje i samsvar med nordisk berekningsmetode for industristøy eller ISO 9613-2. For støy frå tekniske installasjonar kan måling utførast etter forslag til norsk standard prNS 8172 (utandørs) og NS-EN ISO 16032:2004 (innandørs). For andre typar kilder kan metodikken for industristøy nyttast.

4.3.1 Særskilt krav for bygg som blir plassert inntil leikeplassens sørlige formålsgrense.

Leikeplassens sørlige formålsgrense tilsvarar byggegrense mot formål BFKT.

Tillaten gesimshøgde for bygg si 3. etasje er 11 meter. Tillaten gesimshøgde for bygg si 1-2. etasje er 8 meter pluss rekkverk.

3. etasje skal være tilbaketrekt i nord og sør med minst 5 meter. I tillegg skal 3. etasje være minst 1 meter tilbaketrekt frå vest. Unntaket vedr tilbaketrekking av 3. etasje er nordaustlig og søraustlig hjørne, som kan byggast i full høgde og bredde i retning nord og sør, og med ca halve 3. etasjes bredde frå øst mot vest.

4.3.2 Særskilt krav for bygg som blir plassert inntil leikeplassens austlige formålsgrense.

Leikeplassens austlege formålsgrense tilsvarar byggegrense mot formål BFKT.

Tillaten gesimshøgde er 3,5 meter for pulttak og flate tak, og 3 meter for tak med møne. Bygningstype skal være garasje/carport.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
Innafor regulert veggrunn tillatast ikkje andre innretningar/anlegg oppført enn dei som er nødvendige for veganlegga sin drift og vedlikehald. Vegskjæringar og fyllingar skal beplantast eller behandlast på ein tiltalande måte.
§5.2 Kjøreveg, felles (f_SKV)

Innafor regulert veggrunn tillatast ikkje andre innretningar/anlegg oppført enn dei som er nødvendige for veganlegga sin drift og vedlikehald. Vegskjæringar og fyllingar skal beplantast eller behandlast på ein tiltalande måte.

f_SKV1: Vegen skal opparbeidast i en bredde på 6 meter og med indre svingradius på 7,5 meter. Grøfteareal kan leggast utanfor planformålet.

F_SKV2: Vegen skal opparbeidast i en bredde på 5 meter og med indre svingradisus på 6,5 meter. Grøfteareal kan leggast utanfor planformålet.

§5.3 Annan veggrunn, teknisk anlegg

Arealet kan nyttast som grøfteareal.

§6. OMSYNSSONER

§ 6.1 Støysone, Rød T1442 (H-210)

I rød støysone skal det ikkje plasserast rom for varig opphald.

§ 6.2 Støysone, Gul T1442 (H-220)

I gul støysone skal bygningar prosjekterast og utførast slik at det blir sikra tilfredsstillande lydforhold, jf. TEK 10 § 13-9

§ 6.3 Sikringssone, Frisikt (H-140)

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

Plan-ID: 15282014003 – Sykkylven kommune
Forslagsstillar: Systemhus Brødrene Aursnes
Plankart datert: 06.01.15 rev. 09.03.2015 rev. 18.06.2015 rev 01.07.15 rev. 08.07.15

Ålesund, 06.01.15
Rev. 09.03.15
Rev. 18.06.15
Rev. 01.07.15
Rev. 08.07.15
For Leite og Howden A/S

Sindre Øen

Maria H. Skylstad