

REGULERINGSFØRESEGNER, § 12-7 PBL

REGULERINGSPLAN FOR NYLUND PARK – Hytteområde

Dato for fremming av planforslag: 8. september 2008
Dato for siste revisjon av plankartet : 10. desember 2009.....
Dato for siste revisjon av føresegnene : 10. desember 2009.....

1 GENERELT

OMRÅDET REGULERAST FOR FØLGJANDE FØREMÅL ETTER § 12-5 PBL:

1. Busetnad og anlegg

- *frittliggjande fritidsbusetnad*
- *energianlegg*

2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- *privat veg*
- *annan veggrunn*

3. Grønstruktur

- *naturområde*

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- *naturområde*

§ 12-6 Omsynssoner

- *fareområde høgspenningsanlegg*

1.1 Målet med reguleringsplanen

Målet med planarbeidet er å legge til rette for eit framtidretta høgstandard fritidsområde med differensiering mellom bygde areal og ”grøne areal”. Utnyttinga skal vere moderat innafør eit avgrensa område.

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Rekkefølgekrav

- Før gjennomføring av tiltak i planområdet kan setjast i gong skal det vere inngått utbyggingsavtale mellom Bykle kommune og den enkelte grunneigar.
- Før det vert gjeven byggjeløyve for fritidshytter skal det ligge føre godkjend teknisk plan og byggjeløyve for anleggstiltak.
- Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest skal tekniske anlegg og infrastruktur vere ferdigstilt. Område for leik og fritidsbruk skal vere opparbeidd.

3 REGULERINGSFØREMÅL

3.1 Felles føresegner

- a) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal førast tilbake til opphavleg utsjånad innan 1 år. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.
- b) For grøntanlegg og område som det er stilla krav om tilsåing, skal stadeigen plantemateriale i størst mogleg grad nyttast.
- c) Vassleingar og straumkablar skal i størst mogleg grad leggest i vegtraseane. Dette skal gjerast samstundes med at vegane opparbeidast. Teknisk plan for utbygging av vatn og kloakk skal framleggjast for kommunen.
- d) Det er ikkje høve til å oppstille campingvogner for eige bruk eller til utleige innan planområdet.
- e) Renovasjonsordninga skal lokaliserast innanfor teig FeRen i planområdet for Nylund park I. Kommunen sine krav til storleik skal fylgjast.

3.2 Busetnad og anlegg

3.2.1 Frittliggjande fritidsbustader, Bff

- a) For kvar tomt skal det ved byggemelding av **første** bygning lagast situasjonsplan som syner den ferdig utbygde tomta. Eventuelt uthus og garasje/carport skal synast i samla byggesøknad for eigedomen.
- b) Kvar bueining skal ha minimum 2 oppstillingsplassar for bil på eigen grunn. Eventuell carport/garasje vert rekna som 1 plass. Avkjørsle skal tilpassast terrenget frå avkjørsle. Søknad om byggeløyve skal syne korleis parkering blir løyst.
- c) Alle fritidsbustader i planområdet skal oppførast med høg sanitær standard. Inntil området er knytt til offentleg avlaupsnett skal mellombels reinseanlegg SpVA i planområdet for Nylund park I nyttast til dette.
- d) Kvar hytte skal ha maks. 1 bueining. Seksjonering / vertikal deling er ikkje tillete. BYA skal ikkje overstige verdien oppført punkt g). BYA inkluderar alle bygg og parkeringsplassar pr. eigedom.
- e) Høgder på planerte tomter og plassering av bygg skal vere tilpassa naturleg terreng på tomt og landskap. Høgda på grunnmur og bygning skal haldast så låg som mogleg, og terreng før og etter skal klart gå fram på fasade- og snitt teikningar. Hovudbygg skal oppførast med totalhøgde frå innvendig golv 1. plan til topp møne på maks 5,5 meter. Høgde frå innvendig golv til planert terreng skal ikkje vere større enn 0,5 m. Gesimshøgde skal ikkje overstige 3 meter (gjeld for hovudmøne).
- f) Det kan etablerast 1 uthus pr. tomt på inntil 20 m² pluss ein garasje/carport på inntil 30 m². Arealet inngår i det maksimale areal for tomteininga. Høgde frå planert terreng til

topp utvendig møne skal ikkje vere høgare enn 3,5 meter og gesimshøgde ikkje høgare enn 2,5 meter. Uthus, carport eller garasje skal oppførast i same stil og materialval som hytta.

- g) Maksimal utnytting på tomta setjast til BYA 170 m². For tomtene 3, 4, 5, 6, 9 gjeld maksimal utnytting på BYA 290 m².
- h) Bygningar på kvar tomt skal setjast opp i tre og vere kledd med trepanel, anten ukanta panel (ståande eller liggande) eller ståande låvepanel. Lafta bygningar er også tillete.
- i) Alle vindauge skal ha gjennomgåande sprosser og ståande ruteinndeling.
- j) Takvinkelen til alle bygg skal vere mellom 25 og 35 grader. Valma tak er ikkje tillete. Kvist må ha same takvinkel som hovudtak. Dersom kvist utføres som låvekvist skal min. takvinkel vere 17,5 grader. Det kan også byggast "tversoverloft" der dette ikkje sjenerer dei hyttane som ligg bak. Hovudbygningar skal ha torvtak. Sekundærbygningar og kommunaltekniske bygningar kan ha tretak. Ingen lafta bygning kan ha takopplett/ark.
- k) Allfargesetjing skal vere i samsvar med fargeskala i Byggeskikkrettleiar for Bykle kommune. Ljose kontrastfargar på vindskier og detaljar er ikkje tillete.
- l) Utvendige terrasser kan ha maksimalhøgde inntil 0,4 m over terreng. Gjerde på terrasse må ikkje være høgare enn 0,7 m, og ikkje være lenger ut frå hyttevegg enn 3,0 m. Gjerde må være tilpassa bygningsmateriale og fargen på bygningsvegg. Gjerder eller skigardar utanfor terrasse er ikkje tillete. Hyttane skal sikrast slik at ikkje beitedyr kan setje seg fast.
- m) Det er ikkje høve til å montere opp parabolanlegg på den enkelte hytte eller tilhøyrande uthus, heller ikkje som frittstående anlegg.
- n) Fritidsbustader skal sikrast mot radonstråling. Dette må dokumenterast i byggesaka.
- o) Hovudbygget på tomta skal ha overkant ferdig golv maksimalt på verdien som framgår av tabellen nedanfor. Sekundærbygg skal orientere seg etter måten hovudbygg er lagt i terrenget på tomta. I sterkt hallande terreng er byggeområdet oppdelt med ulik krav til makshøgde for o.k. golv.

Tomt nr	BYA M ²	o.k. ferdig golv i hovudbygg	Tomt nr	BYA M ²	o.k. ferdig golv i hovudbygg
A1	170	750,6	A13	170	784,2
A2	170	753,0	A14	170	785,0
A3	290	761,3	A15	170	786,1
A4	290	762,7/760,5	A16	170	784,4
A5	290	766,8	A17	170	786,5
A6	290	774,0	A18	170	787,5
A7	170	774,0/775,5	A19	170	791,7
A8	170	776,0	A20	170	793,6
A9	290	778,0	A21	170	794,2
A10	170	780,0	A22	170	796,1
A11	170	781,5	A23	170	798,2
A12	170	779,9	A24	170	799,1

3.2.2 Energianlegg

- a) Det er høve til å etablere trafokiosk innanfor føremålet. Anlegget skal utførast med ståande kledning i mørke jordfargar.

3.3 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

3.3.1 Privat veg

- a) Vegar kan asfalterast eller grusast.
- b) Det er høve til å leggje kommunaltekniske anlegg i grøfter innan føremålet.
- c) Opparbeiding av private vegar er søknadspliktige. Vegane skal ha god terrengtilpassing og opparbeiding skal skje mest mogleg skånsamt innafør regulert føremål.

3.3.2 Annan veggrunn

- a) Fyllingar og skjeringar skal revegeterast etter avslutta anleggsverkemd. Det er høve til å nytte støttemurar på opp til 1,5 m høgde der dette er til gagn for landskapsbilete langs vegen. Murar skal utførast i eller forblendast med naturstein.
- b) Det er høve til å leggje kommunaltekniske anlegg i grøfter innan føremålet.

3.4 Grønstruktur

3.4.1 Naturområde

- a) Det kan gjerast enkle skjøtselstiltak som til dømes tilrettelegging for nye stiar og utsiktspunkt (fjerne noko vegetasjon) innafør områda.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

3.5.1 Naturområde

- a) Det er høve til å krysse bekken med bruer eller klopper for å lage køyretilkomstar til tomter eller for å føre fram turstiar.


3.6 Omsynssoner

3.6.1 Fareområde høgspenningsanlegg

Ingen føresegner

Vinje den 8. september 2008

Plankontoret Hallvard Homme AS



Alexander Stettin
Landskapsarkitekt M.N.L.A.

Revisjon A, 10. juni 2009
Revisjon B, 09. oktober 2009
Revisjon C, 10. desember 2009

Varsel om oppstart av planarbeid:	26.03.2007
1. gongs handsaming av planen i det faste utvalet for plansaker	16.09.2009
Utlagt til offentleg ettersyn i tidsromet:	16.10 – 27.11.2009
2. gongs handsaming av planen i det faste utvalet for plansaker	07.12.2009

Bykle den _____
Stad, Dato _____ Sign. _____ Stempel _____