

PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for Nylund Park III, Hovden, Bykle kommune

Plan ID: 202004

Datert: 16.12.2021

Revidert: 28.6.2022

1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende hyttefelt på Nylund Park I og II med tilhørende infrastruktur.

2. FELLESBESTEMMELSER

- Område som ikke skal benyttes til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal føres tilbake til opprinnelig utseende innen ett år. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på.
- Eksisterende trær angitt med symbolet «*Eksisterende tre som skal bevares*» skal bevares. Fjerning av bevaringsverdig tre kan bare skje etter en faglig vurdering og etter samråd med kommunen.
- Vannledninger og strømkabler skal i størst mulig grad legges i vegtraséene. Dette skal gjøres samtidig med at vegene opparbeides.
- Det er ikke tillatt å oppstille campingvogner for eget bruk eller til utleie innen planområdet, med unntak i anleggsperioden.
- Renovasjonsordningen skal lokaliseres innenfor teig SPVA i planområdet for Nylund park I. Kommunen sine krav til størrelse skal følges.

2.1. VANN, AVLØP, OVERVANN OG ANDRE TEKNISKE ANLEGG

Alle nye bygg skal være tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Bykle kommune skal godkjenne traséer for vannledninger og tilkoblingspunkt til nye bygg, ifm. teknisk plan.

Det tillates etablering av kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, som kabelskap, ledningsnett for strøm, vann- og avløpsledninger, brannhydranter, pumpestasjoner, trykkforsterkere o.l., samt annet utstyr som er nødvendig for å kunne opprettholde god

teknisk drift, innenfor areal avsatt til annen veggrunn – grøntareal (primært), eller fritidsbebyggelse (sekundært). Anleggene skal ikke hindre sikt i frisiktsoner. Strøm-, fiberkabler o.l. skal i størst mulig grad samordnes med andre tekniske anlegg.

Det tillates fremføring av VA og annen teknisk infrastruktur i bakken, men da skal terrenget tilbakeføres og revegeteres.

Håndtering av overvann skal ordnes på egen eiendom i det enkelte prosjekt. Ved bygging av parkeringsplasser skal disse dreneres og ha fall slik at vannet føres bort fra veier og byggeområder. Dette gjelder også særskilt for områder hvor man lagrer snø.

2.2. SITUASJONSPLAN

Sammen med søknad om tiltak/rammesøknad, skal det leveres en situasjonsplan som viser plassering og utforming av bygg og anlegg, parkering, atkomst, vegetasjon, murer/skjæringer/terrenginngrep og annet som er relevant for behandling av søknaden.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. GENERELT

- Byggeskikksveileder for Bykle kommune er bindende for utforming av bygg i planområdet.
- Alle fritidsboliger i planområdet skal oppføres med høy sanitær standard og kobles til godkjent vannforsyning og avløpsanlegg.
- Bygningene skal oppføres med konstruksjon i tre og ha ytterkledning av tre, eventuelt i kombinasjon med naturstein. Laftet bygninger er også tillatt.
- Fargebruk skal være i jord-/naturfarger og harmonere med de naturlige omgivelsene.
- Hovedbygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader. Tilbygg kan ha pulttak eller saltak der takvinkel er tilpasset hovedbygningen.
- Valmtak og flatt tak er ikke tillatt.
- Kvist, takopplett tillates, men kan ikke være høyere enn hovedmønet. Kvist og takopplett tillates inntil 1/3-del av takflaten.
- Ny bebyggelse skal ha torvtak.
- Utvendige terrasser skal ha maksimalhøgde inntil 0,5 m over terreng.
- Gjerder utenfor terrasse er ikke tillatt, med unntak av innenfor BFK hvor skigard tillates. Gjerde/rekkverk/levegger skal være tilpasset bygningsmateriale og farge på bygningsvegg.
- Alle tomter skal ha godkjent atkomst. For hver enhet skal det avsettes to biloppstillingsplasser a 20 m² på egen grunn. Disse kan plasseres i garasje.

- Byggegrenser er vist på de tomtene, der andre lovreguleringer skal overstyres. Garasjer vinkelrett langs kjøreveg tillates å etablere utenfor byggegrensen med minsteavstand fra vegkant på 2 m.
- Det er tillatt å føre opp midlertidige bygg til lagring og produksjon, samt campingvogn, i anleggsperioden.

3.2. FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE (BFF1 – BFF12, BFF14 – BFF17, BFF20 – BFF38, BFF42 – BFF55, BFF62 – BFF63)

- Hver tomt skal ha maks. 1 boenhet. Seksjonering / vertikaldeling er ikke tillatt.
- Utnyttelsesgraden pr. tomt, maks BYA, er angitt i tabell nedenfor. Biloppstillingsplass regnes med i BYA med 20 m² pr. plass. BYA for hovedbygning skal utgjøre minst 50 % av samlet BYA.
- Maksimal mønehøyde for hovedbygning skal ikke overstige 5,5 meter. Høyder måles fra overkant gulv 1. etasje til overkant møne. Overkant møne måles til under torvdekket.
- Angitte høyder for overkant gulv. 1.etasje fremgår av tabellen nedenfor og kan avvikes +/- 0,5 meter.
- Det kan også bygges «tversoverloft».
- På tomter med faresone flom skal ok. gulv for første etasje ikke ligge under verdien i kolonnen «FH» (flomhøyde) i tabellen nedenfor. Verdien er flomhøyde på høyeste del av tomta i samsvar med flomvurdering, inkludert 10 cm sikkerhetsmargin.
- Sekundærbygg skal orientere seg etter måten hovedbygg er lagt i terrenget på tomta. I sterkt hellende terreng er byggeområdet oppdelt med ulikt krav til makshøyde for o.k. gulv.
- Innenfor hver tomt kan det etableres ett anneks og ett uthus på inntil BRA=20 m² hver pluss en garasje/carport på inntil BRA=40 m². Høyde fra planert terreng til topp utvendig møne skal ikke være høyere enn 3,5 meter. Uthus, carport eller garasje (sekundærbygg) skal oppføres i samme stil, farge og materialvalg som hovedbygningen.
- For tomtene BFF45 – BFF50: Mot LF12 (sør-øst) /mot skiløypetraséen skal fyllinger og skjæringer ha en maks helning på 1:3, jordkles og tilsås.

Tomt	Samlet BYA	OK. gulv	FH	Tomt	Samlet BYA	OK. gulv	FH
BFF1	240	754,0	-	BFF30	200	767,0	****
BFF2	240	754,25	-	BFF31	200	768,25	766,35
BFF3	240	753,25	-	BFF32	240	771,25	-
BFF4	240	753,25	752,6	BFF33	240	772,25	-
BFF5	240	754,25	-	BFF34	240	773,5	-
BFF6	240	755,5	-	BFF35	240	774,75	-

BFF7	240	757,75	-	BFF36	240	776,25	-
BFF8	240	759,0		BFF37	240	777,25	-
BFF9	220	760,0		BFF38	240	778,75	-
BFF10	220	761,75		BFF42	220	777,75	777,1
BFF11	200	764,5		BFF43	220	780,0	779,35
BFF12	200	764,5	-	BFF44	220	782,0	781,35
BFF14	200	756,5	755,35	BFF45	240	784,75	-
BFF15	200	758,75	-	BFF46	240	786,25	-
BFF16	200	759,75	757,85	BFF47	240	788,25	-
BFF17	200	762,75	-	BFF48	240	790,5	-
BFF20	200	766,25	***	BFF49	240	792,25	-
BFF21	200	768,75	***	BFF50	220	794,0	-
BFF22	220	771,75*	***	BFF51	220	791,25	790,35
BFF23	200	770,75	-	BFF52	200	793,25	792,35
BFF24	240	776,75	-	BFF53	200	796,75	795,85
BFF25	240	777,75	-	BFF54	240	799,25	-
BFF26	220	760,0	-	BFF55	200	801,75	-
BFF27	220	761,25	-	BFF62	170	745,75	745,6
BFF28	200	761,0	760,35	BFF63	170	746,75	746,6
BFF29	200	765,25	****				

* Deler av tomta har en annen verdi:
 Dette er angitt under bestemmelsesområder.

*** Forutsetter tiltak:

Terrenget innenfor bestemmelsesområde #1 på tomt BFF22 må være opparbeidet iht bestemmelsene før BFF20 og BFF21 er sikret mot flom.

**** Forutsetter tiltak:

Etablering av VKA2 og VKA3

3.3. FRITIDSBEBYGGELSE – KONSENTRERT (BFK1 – BFK6)

- Bebyggelsen innenfor områdene tillates oppført som fritidsboliger med en boenhet eller tomannsboliger med enhetlig utforming for hvert felt.
- Innenfor feltene tillates eiendommene delt opp, ved søknad, i det antall fritidsheter som fremgår under.
- %-BYA=50%

- Innenfor BFK1 tillates det inntil 12 fritidsenheter
- Innenfor BFK2 tillates det inntil 4 fritidsenheter
- Innenfor BFK3 tillates det inntil 6 fritidsenheter
- Innenfor BFK4 tillates det inntil 2 fritidsenheter
- Innenfor BFK5 tillates det inntil 8 fritidsenheter
- Innenfor BFK6 tillates det inntil 6 fritidsenheter

- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter. Høyder måles fra overkant gulv 1. etasje til overkant møne. Overkant møne måles til under torvdekket. Grunnmurshøyde skal ikke overstige 0,5 m.
- Byggegrenser for bygninger med oppholdsfunksjon skal være i samsvar med byggegrenser på plankartet. For bygninger uten bofunksjon er det tillatt å plassere inntil formålsgrensen mot annen veggrunn.
- Hvert felt skal utformes med sterk arkitektonisk slektskap i bebyggelsen innenfor teigen og naboteigene.
- Planert terreng pr. tomt tilpasses atkomstvegens høyde med høydeforskjell på feltet i tråd med angitte kotehøyder på plankartet innenfor hvert enkelt felt / delområde.
- Det tillates etablert skigard med høyde på inntil 1,2 meter overkant terreng.

3.4. SKILØYPETRASÉ (BST1-2)

- Områdene skal benyttes til skiløype og kan planeres og ryddes for trær og andre vekster med en bredde på inntil seks meter for løypemaskin.
- Områdene kan også brukes som turveger og skal opparbeides med mykt dekke /tilsåing med tanke på bruk som sommerløyper.
- Drenering og arronderingstiltak tillates innenfor bredden av løypetraséen. Det er tillatt med avskjæringsgrøfter for overvann i samsvar med overordnet teknisk plan.
- I forbindelse med tiltak skal man sørge for tilsåing og revegetering på sideareal slik at tiltaket så langt som mulig underordner seg omgivelsene og får et naturlig preg.
- Det er tillatt med gruslagt sti på inntil 1,5 meters bredde innenfor formålet.

3.5. ANDRE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG (BKT1 – BKT5)

Det er tillatt å etablere mindre bygg og anlegg relatert til infrastruktur i området.

3.6. ANNET UTEOPPHOLDSAREAL (BAU)

- BAU skal benyttes til felles nærrekreasjon for alle aldersgrupper
- Innenfor områdene tillates det etablert gapahuk, lekeplass, opphold, bord, benker og grilling/bål m.m. Lekeplass skal utformes som en naturlekeplass der lekeapparater for variert lek innpasses i naturområdet.
- Innenfor BAU1 skal det etableres en akebakke.
- BAU5 skal være en møteplass og det skal etableres gapahuk, grill- og bål plass, bord og benker o.l.
- Tilkomsten til hvert enkelt område skal ivareta tilgjengelighet for alle.
- BAU skal være tilgjengelige for allmennheten.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan

Fyllinger og skjæringer skal revegeteres innenfor avsluttet anleggsperiode. Det er tillatt å benytte støttemurer på opp til 2,0 m høyde der dette er til gagn for landskapsbilde langs vegen. Murer skal utføres som natursteinsmurer.

4.1. KJØREVEG (SKV)

Områdene regulerer eksisterende og nye atkomstveger i planområdet. Veger med feltnavn SKV er private. Der det er hensiktsmessig kan man benytte arealene til tekniske føringer.

4.2. ANNEN VEGGRUNN GRØNTAREAL (SVG)

Områdene er avsatt til grøntområde tilknyttet kjøreveg. Det kan utføres arronderingsmessige tiltak, skjæring og fylling knyttet til veg og skiløyper i disse arealene. Endring av terreng for å ta opp nødvendige høydeforskjeller mellom veg og skiløypa er tillatt. Arealene kan benyttes til snøopplag der dette ikke er i konflikt med siktsoner.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1. TURVEG (GT1-5)

Innenfor området tillates det etablert turstier som skal opparbeides med naturlig dekke, som eksempelvis flis, bark eller naturgrus der det passer.

Innenfor avgrensningen av friluftsmål og tursti tillates det mindre avvik fra regulerte formålsgrenser for naturlig tilpasning og tilrettelegging av turstien i terrenget.

GT3 og GT4 er regulert i fire meters bredde, og skal tilrettelegges som beredskapsvei for utrykningskjøretøy.

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

6.1. FRILUFTSMÅL (LF)

Område LF er friluftsområde regulert for allmenn ferdsel. Det er tillatt å gjøre enkle skjøtselstiltak som for eksempel tilrettelegging av nye stier og utsiktspunkt.

Det er tillatt å legge grøfter gjennom området i tråd med teknisk plan. Grøftetraséer skal være smalest mulig og revegeteres innen avslutning av anleggsperioden.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1. NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (VNV1-12)

Det er tillatt å krysse bekker med bruer eller klopper for å føre fram turstier.

7.2. KOMBINERTE FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG UTEN TILHØRENDE STRANDSONE (VKA1 – VKA4)

VKA2-4 skal benyttes som avskjæring av over- og flomvann fra terreng og bekker. Kapasiteten skal dimensjoneres i henhold til 200 års flom med klimapåslag. Områdene skal innpasses naturlig i tilstøtende terreng.

Det er tillatt å krysse områdene med bruer eller klopper for å føre fram turstier og skiløyper, i tråd med regulerte formål.

8. HENSYNSONER

8.1. SIKRINGSSONE – FRISIKTSONE (H140)

Det skal ikke være sikthinder på mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegbane innenfor sikringssonen.

8.2. FARESONE – FLOMFARE (H320)

Innenfor området vist som hensynssone flomfare tillates det ikke ny bebyggelse før terrenget er hevet for aktuelle tomter og stikkrenner er etablert iht dimensjoner angitt i hydrologisk rapport som følger reguleringsplanen - se planbeskrivelse.

Bebyggelsen innenfor enkelte tomter skal ligge flomsikkert til i forhold til 200-års flom (inkl. klimapåslag) for sikkerhetsklasse F2, pluss margin på 10 cm. Flomsikkert nivå for aktuelle tomter er oppgitt i kolonnen «FH» i tabellen i bestemmelsen 3.2.

Avrenning for overvann og flomløp skal sikres gjennom åpne grøfter eller drenerør.

Tiltak skal ikke medføre flom i tilstøtende område utenfor fareområdet.

8.3. HENSYN LANDSKAP (H550)

Innenfor området tillates det ikke tiltak som virker sjenerende på bruken av skiløypa BST. Det skal være en buffersone mot fritidsbebyggelsen og private uteoppholdsareal på tomtene.

8.4. BEVARING KULTURMILJØ (H570) OG BÅNDELEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER (H730)

Automatisk fredet kulturminne. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredede kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Det tillatt å tilrettelegge for informasjon og øke tilgjengeligheten.

9. BESTEMMELSESONRÅDE

Bestemmelsesområdene angir egen høyde for OK. gulv og flomhøyde (FH) for bestemte deler av tomter. #1 inneholder også krav til utforming av terreng.

Dersom bygg ønskes plassert delvis innenfor og delvis utenfor bestemmelsesområdene, kan høyden angitt i tabell i bestemmelsepunkt 3.2 ovenfor fravikes. Fraviket skal begrunnes, og det skal fremkomme i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

- #1 Utforming BFF22

Langs formåls grensen (i sør-øst) skal terrenget ha en høyde på min. +722,1, for å lede vann inn til bekken. (Ok. gulv: +722,75, FH: +722,1)

10. REKKEFØLGEKRAV

- Før det gis rammetillatelse innenfor feltene BFK skal det foreligge en samlet situasjonsplan pr. felt med forslag til tomtegrenser (tomtedelingsplan)
- Før det gis rammetillatelse til nye fritidsboliger innenfor fareområde for flom, skal dokumentasjon på flomsikringstiltak være utarbeidet og godkjent av kommunen.
- Før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger, skal teknisk plan for teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann og renovasjon) være utarbeidet og godkjent av kommunen.
- Før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger innenfor BFF29-55 og BFK1-6, skal skiløype trasé BST være etablert i samsvar med planen.
- Før utbygging av fritidsboliger kan ta til skal det være sikret gjennomført ny trasé og bru over Geiskeliåni, kulvert under rv. 9 ved Nordli, og ny skibru/elvekryssing over Otra for sammenbinding av løypenettet i midt-regionen.
- Før det gis brukstillatelse for nye fritidsboliger, skal
 - Kjøreveg, tekniske anlegg og infrastruktur relatert til omsøkt tiltak være ferdigstilt
 - Vann-, avløp-, renovasjons- og overvannsanlegg relatert til omsøkt tiltak være ferdigstilt og tilkoblet enheten.
 - Skiløype ved eksisterende skibru over Geiskeliåni øst for planområdet være hevet til flomsikkert nivå.

- Før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor BFF1-12 og BFF14-17 skal BAU1 være ferdigstilt
- Før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor BFF20-25 skal BAU2 være ferdigstilt
- Før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor BFK1-3 skal BAU3 være ferdigstilt
- Før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor BFK5 skal BAU4 være ferdigstilt
- Før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor BFF45-55 og BFK6 skal BAU5 og GT3-5 være ferdigstilt