

Reguleringsbestemmelser for Hagemo

Hagemo Plan ID 201404

BYKLE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 16.03.2018

Revidert: 28.03.19

Detaljregulering av Hagemo, planid 201404, vedtatt av kommunestyret i Bykle 11.04.2019, sak 41/19

Dato, 12.04.2019

.....

§1 PLANENS HENSIKT

- 1.1 Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan som viderefører intensjonene fra disposisjonsplan fra 1974 og legger til rette for forsiktig fortetting i eksisterende hyttefelt. Planarbeidet skal avklare forhold rundt bosetning, landbruk, grønnsstruktur, flom/overvann, kulturminner og rasfare.

§ 2. GENERELT

- 2.1 Disse bestemmelsene gjelder for planområdet som er vist med planens begrensning på plankartet. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6, er arealene innenfor planområdet avsatt til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5. 1.)

Fritidsbebyggelse-frittliggende	BFF1 – BFF21
Energianlegg	BE
Vannforsyningsanlegg	BVF1 – BVF2
Renovasjonsanlegg	BRE

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

Kjøreveg	f_SKV 1- 3, f_SKV 4 AogB, f_SKV5, SKV6, f_SKV7-8, SKV9-11, f_SKV12-14
Annen veggrunn tekniske anlegg	SVT
Parkeringsanlegg	f_SPA1- f_SPA3

LNFR områder (pbl § 12-5.5)

Landbruksformål	LL1-LL5
-----------------	---------

Friluftsmål
LNFR areal for spredt bolig-, fritids-
eller næringsbebyggelse, mv

LF1-LF8
LS1

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5.6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
strandsone

V

Hensynssoner (pbl § 12-6)
Frisikt
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
Båndlegging etter lov om kulturminner
Flomutsatt område

H140
H370
H570_1 – H570_7
H320

Bestemmelsesområder (pbl §12-7)
Sikre verneverdier i bygninger,
andre kulturminner og kulturmiljøer

#1 – #3

§ 3. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

- 3.1 Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes regional kulturminneforvaltning, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet ledd.
- 3.2 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1.
- 3.3 Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1.
- 3.4 Alle inngrep i terrenget i forbindelse med anlegg av veier, vann og avløpsnett, elektrisitet- og telenett, bygging av hus og garasjer osv. skal utføres så skånsomt som mulig. Nye kabler for strøm, telefon og lignende skal legges i bakken. Det tillates ikke nye luftstrekk.
- 3.5 Byggegrense mot Rv. 9 er 50 meter. Byggegrense mot SKV1 er 15m fra senter veg.
- 3.6 Byggegrense fra vassdrag for nye bygg er 50 meter og 5 meter fra bekk.
- 3.7 Der man har bekker med flomproblematikk som ligger nær eksisterende hytter og infrastruktur, er det tillatt å grave disse ut for å bedre kapasitet på bekkeløpet for å hindre flomproblematikk og ødeleggelser på infrastruktur og bygningsmasse.
- 3.8 Teknisk planer skal vise ledningstrasser for VA og el-anlegg, påkopling, veitraseer med tilhørende anlegg, tekniske bygg og evt. veibelysning.
- 3.9 Beitebruk er tillatt i planområdet.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5. 1.

4.1 Fritidsbebyggelse – Fellesbestemmelser

4.1.1 Hver fritidsbolig kan ha maks. 1 boenhet. Seksjonering/vertikal deling er ikke tillatt. BRA inkluderer alle bygg og parkeringsplasser pr. eiendom.

4.1.2 Nye bygg skal plasseres på en måte som tar hensyn til tilgrensende landskap og terreng, vegetasjon og nabobygninger. Utformingen av bygningen/anlegget må tilpasses stedet og omgivelsene når det gjelder volum, byggehøyder, form, material- og fargebruk. Man skal i hovedsak bruke naturmaterialer og naturfarger; bruk av plast og kunststoffmaterialer skal unngås. Tak skal ha trekledning eller torvtak. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25-35 grader. Tilbygg eller påbygg kan følge takform og takvinkel på hovedbygning. Uteareal skal tilpasses bygning og terreng.

4.1.3 Høyder på planerte tomter og plassering av bygg skal tilpasses omkringliggende terreng. Hovedbygg skal oppføres med totalhøyde fra innvendig gulv 1. plan til topp møne på maks 5,5 meter. Høyde fra innvendig gulv til planert terreng skal ikke være større enn 0,5 m. Der nye bygg ligger mindre enn 20m fra eksisterende bebyggelse skal ikke gulv 1.etasje ligge mer enn 2 høydemeter over 1.etasje gulv på eksisterende, tilgrensende fritidsbolig, på område BFF21 og BFF22 kan bygg ligge opptil 2,5m høyere enn tilgrensende fritidsbolig.

4.1.4 Det kan etableres 1 uthus pr. tomt på inntil 20 m² og en garasje/carport på inntil 30 m², anneks tillates ikke. Arealet inngår i det maksimale arealet for tomten. Høyde fra planert terreng til topp utvendig møne på uthus/garasje/carport skal ikke være høyere enn 3,5 meter. Garasje/carport/uthus skal være tilpasset fritidsbolig når det gjelder materialvalg, takform og farge.

4.1.5 Hver boenhet skal ha minimum 2 oppstillingsplasser for bil på egen grunn. Eventuell carport/garasje regnes som 1 plass. Byggesøknad skal vise plassering av parkeringsplasser.

4.1.6 Alle nye bygg skal håndtere og fordrøye overvann på egen eiendom slik at avrenningen til resten av området blir den samme eller mindre enn den var før tiltaket.

4.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF1 – BFF21

4.2.1 Tillatt utnyttning er inntil BRA 190 m² per tomt inkludert alle bygninger og parkering.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 12-5. 2

5.1 Generelt

5.1.1 På planområdet skal det anlegges kjøreveger og tilhørende infrastruktur som vist i planen.

5.1.2 Ved bygging av nye veier skal kulverter ha minimum diameter 1000 rør med en teoretisk kapasitet på 6000-6500l/s (100% fylt rør) med mindre man kan dokumentere at det reelle behovet for kapaistet i kulvert er mindre. Dette vurderes og dokumenteres i tekniske planer.

5.2 Kjøreveg (f_SKV1-f_SKV3, SKV4A-B, f_SKV5, SKV6, f_SKV7-8, SKV9-11, f_SKV12-14)

- 5.2.1 Vegene kan gruses eller asfalteres. Veger skal ha god terrengtilpassing og legges mest mulig skånsomt i terrenget.
- 5.2.2 o_SKV1 er offentlig
- 5.2.3 f_SKV2A og B er felles for BFF9, BFF14, BFF13, BFF20 og BFF 21
- 5.2.4 f_SKV3 er felles for BFF20 og BFF21
- 5.2.5 SKV4A og SKV4B er private veger for eiendommer i BFF9
- 5.2.6 f_SKV5 og f_SKV7 er felles for BFF15, BFF12, BFF16, LL6, LL4, LL5, BFF1, BFF2, BFF3, BFF10, BFF19, BFF18, BFF3, BFF17, BFF4, BFF9, BFF6, BFF8, BFF7, BFF5, LL2, LL1, BFF11 og LL3
- 5.2.7 SKV6 er privat for BFF12
- 5.2.8 f_SKV8 er felles for BFF1, BFF2, BFF3, BFF10, BFF18, BFF19, BFF17, BFF4, BFF9, BFF6, BFF11, BFF8, BFF7, BFF5, LL1, LL2 og LL3.
- 5.2.9 SKV9 er privat for BFF18, BFF19 og BFF10
- 5.2.10 SKV10 er privat for BFF11
- 5.2.11 SKV11 er privat for LL2, LL3
- 5.2.12 f_SKV12 er felles for BFF5 gnr/bnr 3/123, 3/148 og 3/128 og LL1
- 5.2.13 f_SKV13 er felles for BFF8, BFF7 og BFF5 gnr/bnr 3/115, 3/159, 3/162 og 3/149.
- 5.2.14 f_SKV14 er felles for BFF4, BFF17, BFF6 og BFF9.

5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

- 5.3.1 Områdene annen veggrunn - teknisk anlegg (SVT) kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, skråninger, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til veg/teknisk infrastruktur.
- 5.3.2 Områdene SVT kan benyttes som snøopplag.
- 5.3.3 Det er tillatt å krysse SVT med avkjørsler til nye og eksisterende tomter. Avkjørsler kan ha maks bredde 6,0m og skal søkes om og vises på tegninger i forbindelse med tekniske planer og søknad om tillatelse til tiltak. Der dette er mulig skal avkjørsler for flere tomter samles slik at antallet avkjørsler blir så lavt som mulig. Annen veggrunn kan ikke benyttes til parkering.

5.4 Parkeringsanlegg (f_SPA1- f_SPA3)

- 5.4.1 F_SPA1-f_SPA3 er felles parkering for BFF1-21

§ 6 LNFR OMRÅDER (PBL.§12-5.5)

6.1 Friluftsmål (LF)

- 6.1.1 På friluftsområde LF tillates tynningshogst av trær og vegetasjon og fjerning av trær og vegetasjon som er nødvendig for å vedlikeholde områder for aking/skileik og løypenett., samt bedre solforhol og sikre mot skade på fritidsboliger. Flathogst er ikke tillatt.
- 6.1.2 Friluftsmrådene kan brukes til skilek/akebakker og skiløyper/turstier.
- 6.1.3 Alle bekkeløp skal holdes åpne. Det tillates utgraving av bekker der en har flomproblematikk knyttet til eksisterende hyttebebyggelse. Formålet med utgraving av bekker skal være å forbedre avrenningskapasitet.
- 6.1.4 Det ligger flere automatisk fredede kulturminner i friluftsområder hvor det er knyttet restriksjoner til områdene, jf §7.3.1.

6.2 LNFR Spredt boligbebyggelse LS1

- 6.2.1 I tilknytning til eksisterende eiendom kan det utføres tiltak som er å regne som en vanlig del av bygningsmassen på sin egen eiendom, inkludert tilbygg/påbygg, garasje, redskapshus, carport, uthus og grensejusteringer. Det tillates også etablering av mindre driftsbygning.
- 6.2.2 Fradeling til bolig er i tråd med formålet. Fradeling skal behandles etter jordloven før byggesaksbehandling kan gjennomføres. Det tillates ikke fradeling til ny tomt på dyrka eller dyrkbar mark.
- 6.2.3 Tomtestørrelse skal ikke overstige 2daa. Total utnyttelse for eiendommen er 250m² BYA Bygg kan oppføres i to etasjer med maks mønehøyde 9,0m over innvendig gluv 1.etasje. Bygg skal ha saltak med vinkel mellom 25-35 grader, der det ikke kan begrunnes behov for annen takform eller takhøyde i forbindelse med bruk knyttet til landbruk.

6.3 Landbruksformål LL1-LL3

- 6.3.1 Områdene skal benyttes til landbruksformål. Det tillates bygg og tiltak som er nødvendige for driften av landbruksarealene.
- 6.3.2 I tilknytning til eksisterende eiendom kan det utføres tiltak som er å regne som en vanlig del av bygningsmassen på sin egen eiendom, inkludert tilbygg/påbygg, garasje, redskapshus, carport, uthus og grensejusteringer. Det tillates også etablering av mindre driftsbygning.
- 6.3.3 Tomtestørrelse skal ikke overstige 2daa. Total utnyttelse for eiendommen er 250m² BYA Bygg kan oppføres i to etasjer med maks mønehøyde 9,0m over innvendig gluv 1.etasje. Bygg skal ha saltak med vinkel mellom 25-35 grader, der det ikke kan begrunnes behov for annen takform eller takhøyde i forbindelse med bruk knyttet til landbruk.
- 6.3.4 Boliger skal ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra dyrka mark, landbruksbygg eller annen næringsvirksomhet.

HENSYNSSONER (PBL. §12-6)

7.1 Frisikt

- 7.1.1 Innenfor frisiktsoner skal terrenget bli planert slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller tre) tillates dersom disse ikke er høyere enn 0.5 m over tilstøtende vegs nivå.
- 7.1.2 Frisiktsoner skal være i samsvar med gjeldende lovverk.
- 7.1.3 Enkeltstående element med bredde eller diameter mindre enn 30 cm kan aksepteres innenfor frisikt.

7.2 Høyspentanlegg

- 7.2.1 Det er en byggeforbudssone på 16 meter, dvs 8 meter fra senter av el-luftlinje til nærmeste bygningsdel.
- 7.2.2 Det er en byggeforbudssone på 4 meter, dvs 2 meter fra senter av el-kabel til nærmeste bygningsdel.

7.3 Flomfare

- 7.3.1 Alle eksisterende bekkeløp skal holdes åpne der de ikke krysser infrastruktur.
- 7.3.2 Det tillates ikke nye bygg eller tilbygg/påbygg innenfor flomsonene.
- 7.3.2 For nye veier skal bekken legges i rør/kulvert med minimum diameter 1000 rør med en teoretisk kapasitet på 6000-6500l/s (100% fylt rør).

7.3 Bevaring kulturmiljø H570_1 – H570_7

- 7.3.1 I området finnes automatisk fredete kulturminner (kullgroper). 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 de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER (PBL. §12-7)

8.1 Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer

- 8.1.1 De berørte kulturminnene, ID 180543, 180544 og 180545, som er markert som bestemmelsesområde #1-3 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

- 9.1 Før det blir gitt rammetillatelse/tilatelse til tiltak til nye enheter skal tekniske planer for hele området skal være godkjent.
- 9.2 Før det kan gis rammetillatelse/tilatelse til tiltak til nye enheter på BFF20 og 21 skal det

opparbeides ny atkomst til eiendommer på BFF9 via SKV2A.

- 9.3 Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak til nye enheter i BFF5 eller BFF7 og BFF8 skal atkomst til ny enhet på SKV 13 med tilhørende parkeringsplasser på f_SPA3 være opparbeidet.
- 9.4 Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak til nye enheter i BFF4 og BFF6 skal atkomst til ny enhet på SKV 14 med tilhørende parkeringsplasser på f_SPA1 og 2 være opparbeidet.
- 9.5 Alle nye enheter skal tilkobles kommunalt VA-nett.
- 9.6 Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak skal det være gitt ferdigattest for tekniske anlegg og infrastruktur for det aktuelle delområdet. Delområdene er knyttet til følgende veier:
- Delområde BFF5 for tomt som har atkomst fra f_SKV12; delområdet hører til vei f_SKV12.
 - Resten av område BFF5 (gjelder ikke tomt som har atkomst via f_SKV12), BFF 7 og BFF8; delområdene tilhører vei f_SKV 13
 - Delområder BFF 4 og BFF6 tilhører vei f_SKV 14.
 - Delområder BFF 20 og BFF21 tilhører veier f_SKV 2A og f_SKV 3.