



Bestemmelser detaljregulering

Brynhildstjern hyttegrend

FORSLAG TIL BESTEMMELSER GNR/BNR.: del av 40/5,16,21 m.fl. i Nesbyen kommune.

Oversendt til kommunal behandling:

PLANID: 3040_01201501.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.08.22

Dato for siste revisjon av plankartet: 15.06.22

GENERELT

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det regulerte området er vist på plankart datert 15.06.2022. Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense (1201) på kart i målestokk M 1:2000. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg, (PBL § 12-5, nr. 1)

- område for fritidsbebyggelse, H1- H15, T1-T18, samt eksisterende tomter
- område for vannforsyningsanlegg, Dv1- Dv6

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

- område for privat kjørevei, V0 (adkomstvei) og V1-V11
- annen veggrunn

3. Landbruksområder, (PBL § 12-5, nr. 5)

- område for jord- og skogbruk, LNFR

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, (PBL § 12-5, nr. 6)

- friluftsområde med tilhørende strandsone

§ 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL § 12-5, nr. 1)

1.1 Område for fritidsbebyggelse, H1-H15, T1-T18 og eksisterende fritidsbebyggelse

GRAD AV UTNYTTING/BEBYGGELSEN

Maksimalt tillatt bebygd areal og antall bygg pr. tomt er angitt i tabellen under. Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomten, jfr. TEK. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.



Tomt nr:	Antall bygg	BYA (m ² , inkl. park.):	BYA (m ² , eks. park.):	Max BYA hovedbygning:	Max BYA anneks/uthus/garasje	Maks. mønehøyde: (gj. terreng)
H1-H15, T3-T18 og eksisterende tomter	3	211	175	140	MAKS BYA TOTALT BYA=50m ² fordeling: 30m ² /50m ² /50m ²	5,5 meter (oppstue/tverrloft <u>ikke</u> tillatt).
T1-T2	3	186	150	140	MAKS BYA TOTALT BYA=50m ² fordeling: 30m ² /50m ² /50m ²	5,5 meter (oppstue/tverrloft <u>ikke</u> tillatt).

For anneks, garasje og uthus skal mønehøyde ikke overstige 3,9 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Synlig grunnmur for bebyggelsen skal ikke overstige 0,7 m. Pilarer/grunnmur til terrasse skal ikke overstige 1 m.

For tomter med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5 m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra byggets vegglinje. Fylling av mindre hull og søkk i terrenget blir ikke regnet som fylling i denne sammenhengen. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. For flate tomter tillates kun oppfylling med inntil 0,5 m. Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader. Mindre tak over inngangsparti og lignende kan ha annen takvinkel.

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes.

Det er tillatt med én hytteenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet og skal ikke inneholde alle romfunksjoner. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks. Rekkverk/svalgang o.l. skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.

PARKERING

Det areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting med BYA = 36 m², jfr. TEK.

BYGGESØKNAD

Sammen med byggesøknad/ melding om tiltak skal det framlegges situasjonsplan i målestokk M 1:500 som viser tiltakets plassering, avstand til grenser, terrengprofiler, disponering av overskuddsmasser, system for overflatevann, grøfter for tekniske anlegg m.m., som skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Atkomst som midlertidig anleggsvei eller permanent vei skal vises i søknaden. Ved byggesøknad/ melding om tiltak skal det i tillegg til ordinær dokumentasjon fremlegges dokumentasjon som illustrerer tiltakets påvirkning i forhold til terrengforhold og vegetasjon. Det skal redegjøres for den estetiske tilpasningen til omgivelsene, samt krav til universell utforming.



I tilfeller hvor opparbeidelse av terrengoverflate medfører fjerning av torv, skal overflaten av torven tas vare på og brukes til å legge over utgravd/opparbeidet overflate når arbeidene er ferdige.

UTFORMING

Bygningenes utforming, farge og materialvalg skal ha en god tilpasning til terreng og omgivelser. Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes fortrinnsvis mørke avdempa tjære- eller jordfarger, eller naturlig grånende utvendig på bygningene. Det skal benyttes torvtak, skifertak eller annen mørk takteking. Store ubrutte vindusflater tillates ikke. Anneks og uthus/garasje skal tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge.

Eventuelt utelys skal ha skjult lyskilde.

BEHANDLING AV UBEBYGDE AREALER

I ubebygde deler av byggeområdet skal undervegetasjon og naturlig terreng bevares. Ved anleggsarbeid skal det utvises stor varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes seinest påfølgende vekstsesong slik at det får et naturlig utseende.

BYGGESKIKK

Ny bebyggelse skal ha et helhetlig preg og bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming som tar opp i seg/nytolker elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon, også for arealer avsatt til byggeområder. Det vil si at vegetasjon utenfor vegnett og byggegrop søkes oppretthold så langt det er mulig.

VANN/AVLØP

Vann fra felles vannpost, eller egen borebrønn. Avløp i form av avløpsfrie biologiske toaletter, eller andre godkjente avløpsløsninger. Innlagt vann forutsetter godkjent utslippstillatelse.

ELEKTRISITET-, TELE OG SIGNALANLEGG

Dersom det føres strøm inn i området skal kabler for strøm, telefon og kabel-TV etc. legges som jordkabel, fortrinnsvis langs atkomstveger.

GJERDE OG FLAGGSTENGER

Inntil 400 m² av tomt for fritidsbolig kan gjerdes inn. Gjerde skal være laget av trevirke og skal ikke ha en høyde over 1,2 m. Gjerde skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne. Flaggstenger er ikke tillatt.

1.2 Område for vannforsyningsanlegg, Dv1-Dv6

Området Dv1-Dv6 viser aktuelt område for uttak av grunnvann. Det kan oppføres bygning til pumpehus med BYA ≤ 25 m². Tiltak som kan skade grunnvannskilden er ikke tillatt.



§ 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr. 2)

2.1 Område for kjøreveveg

Adkomst til området skjer via eksisterende privat veg (V0), Toenseterveg. For vegene V1-V6 er samlet regulert vegbredde inntil 8,0 meter (inkl. veg, skulder og grøftebredde), vegbredde 4,5 meter (breddeutvidelse i kurve). Der skjæring/fylling går ut over regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende.

Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong.

2.2 Annen veigrunn

Areal avsatt til annen veigrunn. Områdene skal benyttes til nødvendig annet vegareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, parkeringslommer etc. Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong.

Areal vist som annen veigrunn kan inngå i område for kjøreveg/adkomst, eller som tomteareal dersom dette vurderes som hensiktsmessig ved kommunens oppmålingsforretning.

§ 3 LANDBRUKSOMRÅDER, (PBL § 12-5, nr. 5)

3.1 Område for landbruksformål, L

Området er avsatt til landbruksformål. Det tillates ikke bebyggelse eller terrenginngrep som ikke er nødvendig for landbruksdriften. Unntak for mindre tekniske installasjoner (for eksempel infotavler).

§ 4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr. 6)

4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Området viser deler av Tverråne og tilhørende strandsone. Byggegrense mot vassdraget er 50 m og vist på plankart.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Hensynssone- fareområde flom, H320

Området H320_1- H320_6 viser fareområde for flom. Det tillates ikke bebyggelse innenfor avsatt fareområde.

5.2 Hensynssone- sikringssone, H190

Deler av tomt H5 kan ha areal rundt c=835. All fremtid bebyggelse på tomta skal ligge over c=836.



5.3 Hensynssone- skiløype, H530

Området H530_1 og H530_3 viser egnet trasé for skiløype. Innenfor området er det tillatt med enkel tilrettelegging for å fremme slik bruk. Hensynssonen viser omtrentlig plassering av skiløypetrase og skiløypene kan flyttes innenfor areal avsatt til landbruksformål dersom værforhold og topografi krever dette.

§ 6 FELLES BESTEMMELSER

6.1 Forholdet til kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvernabdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

6.2 Universell utforming

Der terrengforhold/-helning tillater det skal tilkomst fra parkering til hytter utformes etter prinsippene om universell utforming. Å beholde terrenget mest mulig urørt går foran krav til universell utforming.

6.3 Byggegrenser

Byggegrenser framgår av plankartet. Generell byggegrense er 4 meter fra formålsgrense, eller dokumentert eiendomsgrense om ikke annet er angitt på plankartet. Uthus/bod/garasjer kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke i de tilfeller der det er fastsatt byggegrenser.

6.4 Håndtering av bygningsavfall

Bygningsavfall skal håndteres forsvarlig til enhver tid og leveres til godkjent mottak. Kommunen kan gi pålegg om å rydde opp i avfall i medhold av forurensningsloven § 37. Det forutsettes at kravene til forsvarlig håndtering av bygningsavfall i TEK17 og avfallsforskriften blir overholdt. Det er viktig at de som utfører arbeid i planområdet gjøres kjent med denne bestemmelsen.

6.5 Anleggstrafikk

Innenfor planområdet kan tyngre anleggstrafikk og -virksomhet kun foregå på hverdager mellom kl. 07.00 og 19.00. Dette gjelder ikke vareleveranse. Tyngre anleggstrafikk og -virksomhet skal ikke foregå på røde dager. Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

Anleggsarbeider skal unngås så langt det er mulig i særlig kritiske perioder for fugler, slik som i hekkesesongen.



§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Infrastruktur

Før det gis tillatelse til tiltak skal det være etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan (renovasjon, adkomst/veg, parkering).

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal det foreligge midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på infrastruktur i tråd med plan (adkomst/veg).

7.2 Drikkevann

Før det gis tillatelse til tiltak på tomtene H1-H15, E1-E2 og øvrige tomter regulert til fritidsbebyggelse, skal det være etablert minst to borehull innenfor områdene Dv1 og Dv2, hvor det kan dokumenteres at hvert enkelt oppfyller drikkevannsforskriftens kvalitetskrav.

Før det gis tillatelse til tiltak på tomtene T1-T18 og E3, skal det være etablert minst fire borehull innenfor områdene Dv3-Dv6, hvor det kan dokumenteres at hvert enkelt oppfyller drikkevannsforskriftens kvalitetskrav.

Dersom det i fremtiden føres frem strøm til området, og ønskes innlagt vann og avløp i hyttene, skal det utarbeides ny VA-plan for området. VA-planen skal forutsette etablering av felles vannforsyning og felles avløpsløsning.