

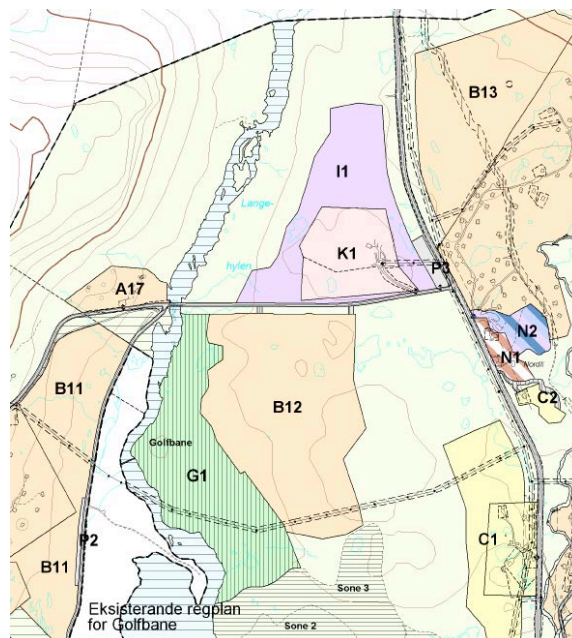
Plankontoret Hallvard Homme AS

AS Sætersdalen

Detaljplan

VIDSYN

del av Tykkås-området i Bykle kommune
(teigane G1 og B12 i reg.planen for Midtregionen)



Reguleringsføresegner

Forslag til justering høgder på golv
samt fellesføresegner, pkt. p

13. april/17.juni 2016

2306

Plankontoret Hallvard Homme AS

Pb 95, 4747 VALLE,
post@plankontoret.no
Telefon 379 37000
ORG.NR. 976010744MVA
Bankkonto: 2890.05.26476

Avdelingskontor:

3890 Vinje, 416 90212, astettin@plankontoret.no
4973 Vegårshei, 915 47813, eiaas@plankontoret.no
3800 Bø, Liabygget, 480 12900, olemarius@plankontoret.no

**Føresegner til
detaljreguleringsplan
for prosjekt**

Vidsyn

del av Tykkås i Bykle kommune

I medhald av Plan- og bygningslova (PBL) av juni 2008, nr. 71, Kap. 12, §§ 12-1, 12-3, 12-5, 12-6 og 12-7 er det utarbeidd Detaljregulering for prosjektområde **Vidsyn** (teigane G1 og B12 i reg.planen for Midtregionen), i Bykle kommune med det føremål å legge til rette for ”fritids- og aktivitetsområde”. Planen er datert 24. mars 2010.

REKKJEFØLGJEFØRESEGNER (Pbl. §12-7, nr. 10)

1. Før det vert gjeve løyve til frådelling, skal det vere godkjend byggjeløyve (tiltak) for hovudleidning for vatn og avlaup.
2. Før utbygging kan ta til på den einskilde tomt, skal felles godkjend vassforsynings- og avlaupsanlegg vere ført fram til tomtegrensa.
3. Før utbygging kan ta til i planområdet må følgjande punkt vere oppfylt:
 - Reiselivsmessig infrastruktur i nærområdet til planen og i kommunen elles som er nødvendig for å oppretthalde området attraktivt må sikrast på slik måte som kommunen godkjenner.
 - Utbyggingsavtale er framforhandla og godkjent av kommunen
4. Når det vert etablert kommunal skitrase i området skal planskilt kryssing opparbeidast.

AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Innafor planområdet der det måtte dukka opp ikkje registrerte fornminne og freda kulturminne er det ikkje tillete å kome i kontakt med, fjerne eller endre kolgroper eller kulturminne utan at det ev. er søkt og gjeve løyve til frigjeving. For stader eller tiltak som skal omregulerast skal det foretas arkeologiske gransking av automatiske freda kulturminne som kjem i konflikt med utbygging.

Dersom det under arbeid i marka skulle komme fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeidet stansast og melding omgåande sendast Aust-Agder Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne (kulturminnelova) §8, 2. ledd.

FELLES FØRESEGNER (Pbl. §12-7)

- a) Bygg og anlegg skal tilpassast til eksisterande terreng. Silhuettverknad skal unngåast. All graving og sprenging skal utførast skånsamt.
- b) Støttemurar skal utførast som natursteinsmurar (tørrsteinsmurar).
- c) Ved søknad om tiltak på den einskilde tomt/bygning skal det leggjast ved ein situasjonsplan som syner bygningsplassering, biloppstillingsplassar og tilkomst. Situasjonsplanen skal også syne ”inngrepsgrense” for dei delane av tomta som ikkje skal opparbeidast.
- d) Innafor området skal minst 7 bueiningar skal tilpassast Universell Utforming og tilgjenge for alle. Aktuelle tiltak skal gå fram av situasjonsplan i byggemelding. Dette gjeld tomtene 5, 7, 16, 43, 50, 58, 67.
- e) Alle bygg rekna for opphald av menneske skal koplast til felles vass- og avlaupsanlegg i samsvar med hovudplan for VA-anlegg. Grøfter for vatn, avlaup, straum etc. skal helst leggjast i vegtraseane. VA-tekniske anlegg skal tilfredsstille gjeldande kommunaltekniske normer.
- f) Ikkje utbygde deler av tomta skal i størst mogeleg grad vera naturtomt.
- g) Synleg grunnmur eller annan underbygning skal utførast i betong eller naturstein. Overflata på betongmurar skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein.
- h) Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningen sik form (lengde, breidde, høgde), fasade, vindaugeinndeling, materialar, farger og murer harmonerer med dei omkringliggande bygningane og naturen.
- i) Taktekking skal vere torv eller tre.
- j) Dersom det vert nytta treverk eller laft skal dette påførast middels til mørke jordfargar i samsvar med fargepaletten nedanfor:



Det er ikkje tillete med skarpe kontrastfargar, heilt kvite eller blanke farger på veggflater.

- k) Det er ikkje tillete å setje opp gjerde på tomta, unntatt dersom det er sakleg grunnlag for å sikre farleg område på tomtegrunn (ved fare for menneske eller

dyr, samt for å halde husdyr på beite borte frå delar av tomta) eller styre uønska ferdsel som ikkje er heimla i planen.

- l) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa vert klargjort.
- m) Planområdet er radonutsett. Der radonstråling ikkje er dokumentert å ligge under tilrådde verdiar for byggjegrund, skal det utførast kompensierende tiltak (radonsperre e.l.).
- n) Høgder på tomtene 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 snitteikningar. Bygningane skal plasserast slik at dei bryt minst mogeleg med naturlinjer i området. Det skal ikkje førast opp bygg i eller nær utsiktspunkt av særleg allmenn interesse eller nær utsette punkt og parti som har mykje å bety for karakteren av landskapet.
- o) Utforming: Alle bygg skal ha takvinkel mellom 25 og 35 grader. Valma tak er ikkje tillete. Kvist må ha same takvinkel som hovudtak. Dersom kvist utførast som låvekvisst skal min. takvinkel vere 17,5 grader. Det kan også byggast "tversoverloft" der dette ikkje sjenerer dei hyttene som ligg bak. Alle bygg skal ha mørk naturfarge. Ljose kontrastfargar på vindskier og detaljar er ikkje tillete.
- p) Glas med sprosser skal ha utvendige eller gjennomgåande sprosser og ståande ruteinndeling. All kledning skal vere trepanel, så som løekledning, stavkledning, spilekledning (3"), naturstein med dagsida ut, laft tømmermannspanel og flaskeskore panel («villmarkspanel»).
- q) Utvendige terrasser kan ha maksimalhøgde inntil 0,4 m over terreng. Gjerde på terrasse må ikkje vere høgare enn 0,7 m, og ikkje vere lenger ut frå hyttevegg enn 3,0 m. Gjerde må vere tilpassa bygningsmateriale og fargen på bygningsvegg. Det er ikkje tillete med gjerde eller skigardar utanfor terrasse. Hyttene skal sikrast slik at ikkje beitedyr kan setje seg fast.
- r) Kvar buening kan ha carport eller garasje på inntil 30 m² BYA. Carport eller garasje skal oppførast i same stil og materialval som hytta og arealet inngår i eigedomen sitt maksimale areal. Kvar buening skal ha minimum 2 oppstillingsplassar for bil på eigen grunn. Eventuell carport/garasje vert rekna som 1 plass. Avkøyring skal tilpassast terrenget. Søknad om byggeløyve skal syne korleis parkering blir løyst.
- s) Alle bygg skal kunne tilkoplast offentleg vass- og avlaupsnett.

1 Busetnad og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

1.1 Fritidsbustadar

Kvar hytte skal ha maks. 1 bueining. Seksjonering/vertikal deling er ikkje tillete. Før arbeid startar opp skal det ligge føre godkjend detaljplan for heile feltet. BRA skal ikkje overstige 290 m² pr. eigedom (Alle bygg inkl. parkering). Hovudbygg skal oppførast med totalhøgde frå innvendig golv 1. plan til topp møne på maks 5,5 meter, jfr. tabell bak i føresegnene. Høgde frå innvendig golv til planert terreng skal ikkje vere større enn 0,5 m. Gesimshøgde skal ikkje overstige 3 meter (gjeld for hovudmøne). Det kan etablerast 1 uthus pr. tomt på inntil 20 m². Arealet inngår i eigedomens maksimale areal. Høgde frå planert terreng til topp utvendig møne skal ikkje vere høgare enn 3,5 meter og gesimshøgde ikkje høgare enn 2,5 meter. Eventuelt uthus skal synast i samla byggesøknad for eigedomen.

1.2 Skiløype

Det kan byggjast skiløype med kryssing av tilførselveg ved hjelp av bru. Løype- og brubreidde må vere brei nok til å kunne preparerast med 6 m brei spormaskin. Ryddebeltet i løypestrase er 10 m.

1.3 Renovasjonsanlegg

Det kan etablerast mottaksanlegg/bygning for hytteavfall frå Tykkåsfeltet. Renovasjonsbygning skal ha ei tiltalende utforming og med tilpassa materialbruk.

1.4 Kommunalteknisk anlegg

Jordkabel, nettstasjon og kommunaltekniske leidningar og det som høyrer med av tekniske innretningar, så som brannkum, pumpestasjon o.l.

1.5 Leikeplass

Det kan etablerast leikeområde med leikeutstyr som er tilpassa bruk i fjellet. Ingen utstyr skal vera måla i skrikande fargar.

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

2.1 Køyreveg, Privat

Ingen føresegner, sjå juridisk bindande liner på plankartet.

2.2 Annan veggrunn, grøntareal

Ingen føresegner.

2.3 Høgspenkabel i jord.

Ingen føresegner.

3 Grønnstruktur (Pbl. § 12-5 nr. 3)

3.1 Turdrag, GT

Ingen særskilt føresegn

3.2 Vegetasjonsskjerm, GV

Ingen særskilt føresegn

Omsynssoner (Pbl. § 12-5 nr. 6)

7.1 b) Sikringssone, Trafo

- a) Sone for sikring av areal avsett til trafo.

7.2 a) Sikringssone, Frisiktssone ved veg

- a) Privat avkøyrsløp til Ørnefjellvegen skal ha frisikt 4 x 50 meter målt frå vegkant.
- b) Terrenget i frisiktssona skal ikkje være høgare enn 0,5 meter over tilstøytande vegbane.
- c) Det skal ikkje vere sikthindrande vegetasjon eller gjenstandar høgare enn 0,5 meter over bakken innanfor frisiktssona.

Valle den 9. april 2010
Plankontoret Hallvard Homme AS

Revisjon 1: Revidert etter endeleg handsaming i planutvalet den 23. aug. 2010.
Revisjon 2: Forslag til revisjon frå tiltakshavar, golvhøgder og paneltypar, 1.des. 2015.

Revisjon 3: Forslag til revisjon av planeringshøgde/golvhøgde på tomt 62, etter høyringsrunde/forhandlingar med eigar av 63. Sjå høgdetabell bak.

Valle 13. april 2016
Hallvard Homme

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om igongsett planarbeid:		27. nov. 2009
Handsama 1. gong i kommunen:	P-sak 52/10	20. mai 2010
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:		Mai og juni 2010
Handsama 2. gong i kommunen:	P-sak 87/10	23. aug. 2010

Bykle den

.....
Ordførar

.....
Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:

Utnyttingstabell VIDSYN, del av teigen B12 i reg.planen for Midtregionen.

- 1) Denne tabellen er del av føresegnene og dermed juridisk bindande.
- 2) Byggje-punkta er merka av med ein blå sirkel med kryss på kvar tomt.
- 3) Generelt toleransegrad: +/- 50 cm. I særskilte høve har byggesakshandsamar høve til, i samråd med tiltakshavar, å justere NED høgdefastsettinga med inntil 100 cm i tillegg til det generelle toleransekravet.
- 4) Koordinatane er oppgitt i Euref koordinat-system.
- 5) Tomtenr. med UU = Universell Utforming.

Tomte nr	Areal, da	X	Y	Z	OK golv-høgde	Møne-høgde	BRA areal, m2
1	1,41	6596033,1	409815,0	756,8	757,6	5,5	290
2	1.07	6596148,0	409973,4	758,9	760,3	5,5	290
3	0.75	6596125,5	409959,9	759,8	760,4	5,5	290
4	0.87	6596102,5	409948,3	758,5	759,3	5,5	290
5 UU	0,90	6596086,6	409904,3	758,5	759,0	5,5	290
6	0.95	6596007,9	409852,6	749,3	755,0	5,5	290
7 UU	1.06	6595976,8	409845,1	753,9	754,5	5,5	290
8	1.09	6595941,6	409844,2	753,4	754,4	5,5	290
9	1.07	6595910,6	409839,8	754,0	754,8	5,5	290
10	0.99	6595870,4	409844,0	756,0	757,0	5,5	290
11	1.10	6595842,4	409837,9	758,8	759,3	5,5	290
12	1.19	6595812,2	409834,4	759,1	759,6	5,5	290
13	0.96	6595782,0	409843,6	759,7	761,0	5,5	290
14	1.06	6595761,9	409867,3	761,1	761,7	5,5	290
15	0.97	6595735,5	409886,9	761,4	762,0	5,5	290
16	1.13	6595951,4	409808,5	753,1	753,6	5,5	290
17	1.17	6595678,0	409898,0	761,0	761,4	5,5	290
18	0.97	6595649,2	409893,4	758,6	759,3	5,5	290
19	0.99	6595637,7	409860,6	755,7	756,7	5,5	290
20	1.00	6595663,5	409860,1	755,0	756,0	5,5	290
21	0.98	6595688,9	409864,2	755,3	756,0	5,5	290
22	1.06	6595733,0	409852,2	756,8	758,0	5,5	290
23	1.13	6595733,9	409780,4	745,9	747,0	5,5	290
24	1.03	6595720,5	409799,8	744,8	745,5	5,5	290
25	1.30	6595686,3	409815,9	746,5	747,7	5,5	290
26	1.20	6595651,8	409815,4	747,8	747,0	5,5	290
27	1.20	6595639,7	409782,3	742,2	743,0	5,5	290
28	1.20	6595668,0	409770,0	742,2	743,0	5,5	290
29	1.28	6595697,5	409761,8	742,0	743,0	5,5	290
30	1.25	6595735,3	409726,5	739,6	740,8	5,5	290
31	1.22	6595834,5	409749,8	742,6	744,6	5,5	290
32	1.24	6595869,2	409764,1	748,8	748,5	5,5	290
33	0.96	6595895,1	409776,9	748,9	750,0	5,5	290
34	0.96	6595921,4	409793,6	749,8	750,6	5,5	290
35	0.94	6595610,2	409849,3	755,6	756,4	5,5	290
36	1.02	6595593,2	409874,0	755,3	756,3	5,5	290
37	0.96	6595569,1	409888,7	754,9	756,0	5,5	290
38 UU	1.02	6595575,2	409928,3	756,7	758,4	5,5	290
39	1.50	6595590,1	409959,7	757,7	758,3	5,5	290
40	1.17	6595615,0	409969,2	760,4	761,4	5,5	290
41	1.14	6595641,4	409982,1	764,4	765,4	5,5	290
42	0.92	6595648,0	409929,3	761,1	762,4	5,5	290
43 UU	0.87	6595622,7	409935,2	760,0	760,8	5,5	290
44	0.84	6595604,7	409917,3	758,7	759,5	5,5	290
45	1.00	6595623,9	409893,7	758,2	759,5	5,5	290
46	1.05	6595757,3	409833,3	756,0	757,0	5,5	290
47	0.97	6595773,3	409807,9	753,1	754,0	5,5	290
48	1.03	6595797,3	409803,2	752,9	754,5	5,5	290
49	1.13	6595825,5	409804,3	752,9	754,5	5,5	290
50	1.15	6595858,1	409807,6	752,7	754,5	5,5	290
51	1.10	6595885,5	409816,1	752,3	753,5	5,5	290
52	1.26	6595889,7	409889,3	759,9	761,5	5,5	290
53	1.05	6595854,5	409928,6	764,5	765,2	5,5	290
54	1.05	6595832,0	409912,6	765,4	766,1	5,5	290
55	1.05	6595811,9	409884,7	764,1	765,1	5,5	290
56	1.12	6595786,0	409889,5	764,7	765,7	5,5	290
57	0.75	6595759,8	409907,3	763,6	764,6	5,5	290
58 UU	0.78	6595730,8	409920,3	764,1	765,0	5,5	290
59	1.12	6595906,6	409943,7	767,5	768,7	5,5	290

60	1.08	6595673,5	409934,7	763,2	764,0	5,5		290
61	1.04	6595671,6	409969,7	765,3	766,0	5,5		290
62	0.94	6595703,5	409965,5	766,2	767,3	5,5		290
63	0.93	6595728,7	409956,0	767,4	768,3	5,5		290
64	1.04	6595756,0	409941,5	768,2	769,0	5,5		290
65	0.96	6595782,6	409933,3	767,9	768,8	5,5		290
66	1.11	6595986,1	409810,2	753,6	754,6	5,5		290
67 UU	0.97	6595806,5	409930,1	767,6	768,3	5,5		290
68	0.98	6595825,7	409948,8	768,3	769,0	5,5		290
69 UU	1.99	6595876,3	409983,5	769,5	770,2	5,5		290
70	1.00	6595923,7	409997,7	768,5	769,2	5,5		290
71	1.78	6595942,3	409966,9	767,7	768,4	5,5		290
72	1.53	6595934,1	409932,0	766,9	768,7	5,5		290

Mønehøgde skal mælast i høve til ok ferdig golv.

Tabellen er korrigerert i høve til utbyggars forslag om justeringar i høve til endelege vedtak den 23. august 2010.

Valle den 1.des. 2015

Plankontoret Hallvard Homme AS

Korreksjon 13. april 2016:

Planeringshøgde på tomt 62 endra til 767,3, etter høyringsrunde og forhandlingar med Stein Martinsen, eigar av tomt 63.

Plankontoret Hallvard Homme ASS

Hallvard Homme