

REGULERINGSBESTEMMELSER

UTARBEIDET/REVISJONER	VERSJON	DATO
OPPRETTET	A0	25.08.05
Revidert ifbm 1. gangsbeh.	A1	31.10.05
Revidert ifbm 1. behandling 2	A2	23.12.05
Revidert ifbm sluttbehandling i kommunestyre	A3	19.12.06

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VALVIK, GNR 71 BNR 5 I BJUGN KOMMUNE.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGOMRÅDER	Bolig, Fritidsboliger (eksisterende), Utleieenheter, Naust
LANDBRUK	
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Kjøreveg
SPECIALOMRÅDER	Campingområde, Friluftsområde, Småbåthavn –sjø, Småbåthavn - land, Aktivitetsområde
FELLES OMRÅDER	Felles avkjørsel, Felles parkeringsplass

1 BESTEMMELSER FOR BYGGOMRÅDER:

1.1 Boligbebyggelse (B)

Innenfor området er det planlagt en ny enebolig. Eneboligen skal også kunne inneha kontorlokaler for den administrative driften av næringsvirksomheten på eiendommen.

Boligen tillates oppført med maksimal gesimshøyde på 4,5m og maksimal mønehøyde på 6,5m. Bygningene skal ha saltak med møneretning som vist på planen, takvinkel skal være mellom 30-36 grader. Boligen plasseres innenfor byggegrense som vist på planen. Utforming og plassering av bygg på planen er veiledende.

Garasjen skal være tilpasset boligen i materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse for boligen selv om denne ikke skal oppføres samtidig med denne. Garasjer og uthus inntil 50 kvm kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense etter lovens generelle bestemmelser. Grad av utnyttning skal ikke overstige %BYA=25%, inklusive garasje/uthus.

1.2 Utleiehytter (M1)

Innenfor området er det planlagt boenheter for utleie. Utleieenheterne med tilhørende tomter skal bidra til å styrke næringsgrunnlaget på eiendommen.

Bygningene tillates oppført med maks gesimshøyde på 4,5 m og mønehøyde på 6,5m. Bygg bør sammenføres til større enheter og legges slik at det dannes en must mulig

effektiv skjerming mot eksisterende bebyggelse i område. Bygningene skal ha saltak med mørk og matt tekningsmateriale, øvrige bygning må være jordfarget eller mørke. Tak utformes som saltak, takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader. Det må ikke benyttes lyse eller sterke farger som gir kontrastvirkninger til omgivelsene og terrenget. Bygningene tilpasses terrenget i størst mulig grad slik at skjemmende skjæringer og fyllinger i størst mulig grad unngås.

1.3 Utleiehytter (M2-M4)

Innenfor området er det planlagt boenheter for utleie. Utleieenheterne med tilhørende tomter skal bidra til å styrke næringsgrunnlaget på eiendommen.

Bygningene tillates oppført med maks gesimshøyde på 3,5 m og mønehøyde på 4,5m. I område M2 kan byggene oppføres i 3 etasjer med inntil 8 m gesimshøyde og 9,5 m mønehøyde. Bygningene skal ha saltak med mørk og matt tekningsmateriale, øvrige bygning må være jordfarget eller mørke. Tak utformes som saltak med en takvinkel mellom 22 og 36 grader. Det må ikke benyttes lyse eller sterke farger som gir kontrastvirkninger til omgivelsene og terrenget. Bygningene tilpasses terrenget i størst mulig grad slik at skjemmende skjæringer og fyllinger i størst mulig grad unngås. Møneretning skal være som vist på plankartet.

2 BESTEMMELSER FOR LANDBRUK

2.1 Jord- og skogbruk

Området skal brukes til tradisjonell landbruksdrift hvor det tas hensyn til landskapet og behovet for å opprettholde skogvegetasjon som skjerming mellom hyttene. Innenfor disse områdene skal jordloven fortsatt gjelde.

I område ved hovedbrukets tun kan det tillates etablert aktiviteter og etableringer knyttet til utleievirksomheten og camping.

3 BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg

Området er avsatt til kjørebane på offentlig veg. Det tillates ikke oppført bygningsmessige tiltak nærmere fylkesvegen en 15 m fra vegmidte. Gjeldende byggegrense er vist i plankartet. Servicebygg i tilknytting til camping samt campingvogner tillates likevel plassert nærmere vegen enn nevnte byggegrense.

4 BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER

4.1 Friluftsområde

Innenfor området tillates ikke noen form for tiltak oppført eller anlagt som strider mot områdets funksjon som friluft- og ferdselssområde. Felling av trær tillates ikke uten samtykke fra grunneier.

4.2 Friluftsområde i sjø

Innenfor dette området kan det utøves fri ferdsel, fiske og andre aktiviteter samt legges

avløpsledninger.

4.3 Bevaring – kulturminner

Kulturminnene innen bevaringsområdene er av en slik alder at de er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets synlige ytterkant.

Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

Rydding av vegetasjon i aktive sektorer for fyrlykta øst for område tillates av hensyn til farvannstrafikken.

4.4 Småbåthavn (SH1)

Innenfor dette område tillates etablert flytebrygger og fortøyningsanordninger som felles tiltak og tilbud til brukere av utleieenheter. Også andre interesserte innenfor og utenfor planområdet skal kunne ha mulighet for båt plass så fremt det er ledig plasser i anlegget.

Tiltak i sjø må godkjennes etter havne- og farvannsloven.

4.5 Område for Camping (C1-C4)

Området skal benyttes til oppstilling av campingvogner, bobiler, telt ol. Innenfor området skal det kunne oppføres servicebygg som en naturlig del av virksomheten.

Tillatt bruksareal (T-BRA) pr enhet inkl. tilhørende "ikke permanente" konstruksjoner og kjøretøy skal ikke overstige 50m². Avstanden mellom separate enheter inkl. tilhørende konstruksjoner skal være minimum 4 meter. Hellelegginger, plattformer og liknende som ikke er høyere enn 30cm over terreng og som dessuten ikke er innrammet av gjerder, rekkverk eller liknende, regnes ikke med i arealet og avstandene i herværende punkt. Vogner skal stå med drag fritt for tilkobling av trekkvogn for evt. evakuering ved brann.

I område C1 tillates det ikke permanente konstruksjoner eller massive tilleggsanordninger til mobile campingenheter (spikertelt og lignende) eller oppstilling for lengre perioder enn 4 uker.

Det tillates ikke utledning av avløp til grunnen fra de enkelte enheter. Avløp må enten sikres gjennom lukket ledning fra den enkelte enhet til slamavskiller eller med løsninger for tømning av tette beholdere på godkjente tømmeanlegg.

4.6 Aktivitetsområde (A)

Området skal benyttes til aktivitetsområde med minigolfbane og lignende.

5 BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDENE

5.1 Felles avkjørsel

Vegen er felles for fritidsboligene som naturlig hører til bruk av vegen slik det fremgår av plankartet. Veiene er i tillegg felles for eksisterende eiendommer i området samt hovedbruket og eiendommer med tilsvarende rettigheter fra tidligere.

5.2 Felles parkering

Felles parkeringsplass (FP) er felles for de fritidsboligene som hører til bruken av parkeringsplassen slik det fremgår av plankartet.

6 FELLESBESTEMMELSER

6.1 Terrengbehandling

Nødvendig terrenginngrep skal utføres mest mulig skånsomt og åpne terrengsår skal i nødvendig grad tilsås/bepantes. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende

6.2 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I forbindelse med anleggearbeider og byggetiltak bør vegetasjonen som kan bevares skjermes mot fysisk ødeleggelser. Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon.

6.3 Søknad og byggemelding

Alle tiltak innenfor området skal omsøkes eller byggemeldes. Kommunen skal ved behandling av søknad og byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og behandling. Gjerders utførelse og høyder skal godkjennes av kommunen.



Plan- og bygningslovens § 25 reguleringsformål

1. BYGGOMRÅDE Bolig Område for utleieenheter Fritidsbebyggelse Naustområdet Naust/utleieenheter		6. SPESIALOMRÅDE Campingplass Fritidsområde Fritidsområde i sjø og vassdrag Privat småbåthavn - land Privat småbåthavn - sjø Bevaringsområde kulturminner Aktivitetsområde, minigolf m.m.	
2. LANDBRUKSOMRÅDE Jord- og skogbruk		7. FELLESOMRÅDE Felles avkjørsel Felles parkeringsplass	
3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE Kjøreveg		STREKS YMBOLER M.M. Planens begrensning Formålsgrense Grense for fareområde Byggegrense Gangsti Omniss av planlagt bebyggelse	
4. FROMRÅDE		5. FAREOMRÅDE	

MALESTOKK 1:2000	EKVIDISTANSE 5 m	KOORDINATSYSTEM NGO AKSE III	KARTGRUNNLAG ©GEOVI.KST	TILLATELSENUMMER GVS-16-2005-016
---------------------	---------------------	---------------------------------	----------------------------	-------------------------------------

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:
VALVIK
 DELER AV EIENDOMMEN GNR/BNR 71/5 OG 71/47 I BJUGN

UTARBEIDELSE, REVISJONER OG SAKSBEHANDLING	VERSJON	DATE	SIGN.
UTARBEIDET	A 0	25.08.05	GK
Revidert fbm 1. gangs behandling	A 1	31.10.05	GK
Revidert fbm 1. gangs behandling - behandrt 2	A 2	23.12.05	GK
Revidert fbm detaljbehandling i kommunestyret	A 3	18.12.06	GK

1. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER SAK 120/05	03.11.06	GK
UTLEDNING TIL OFFENTLIG ETTERSYN PERIODEN 15.02 - 01.04.2006	19.12.06	GK
2. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER SAK 06/06	19.12.06	GK
VEDTATT I KOMMUNESTYRET SAK 06/04		

BJUGN KOMMUNE	UTARBEIDET AV FOSENPLAN Alfje	ARKIV NR.	JNR.	PLAN NR.	ALTERNATIV	REVISJON
7160 BJUGN					A	3