

BESTEMMELSER VALVIK GNR 71 BNR 5 I BJUGN KOMMUNE

planid:

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert:.....

FORMÅLET MED REGULERINGSPLANENAVGRENSING

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet;

Pbl § 12, 5.pkt	1	BEBYGGELSE OG ANLEGG
Pbl § 12,5.pkt	2	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Pbl § 12,5.pkt	3	GRØNNSTRUKTUR
Pbl § 12,5.pkt	5	LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
Pbl § 12,5.pkt	6	BRUK OG VERN AV SJØ-OG VASSDRAG
pbl § 12,6		HENSYNSONER

§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse

1. Innenfor disse området kan det oppføres eneboliger med ev. tilhørende garasje/uthus.
2. BYA settes til 30 % av tomtens areal.
3. Garasje til enebolig skal ha en maks størrelse 50 m² og må ha samme taktype og materialtype som boligen.

Fritidsboliger felles

Bygningenes tak skal være i mørkgrå farge, blanke skinnende tak er ikke tillatt.

Bygningenes fargevalg skal være av type jordfarge, med dette menes farger som er "brekket" mot grått.

Bygninger skal tilpasses omgivelsene og terrenget i størst mulig grad slik at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås.

Fritidsboliger området A (tomt 8-16)

Fritidsboligene i dette området skal ha tilnærmet likt uttrykk og form, høyde kan variere noe

1. Innenfor disse området kan det oppføres fritidsboliger med ev. tilhørende garasje/uthus.
2. Det er kun tillatt med saltak
3. Punkt som vist i kartet, skal være tilnærmet sentralpunktet i fritidsboligen.
4. Maks %BYA er satt til 35% av tomtens areal
5. Garasje/uthus er satt til maks størrelse 25 m² og må ha samme taktype og materialtype som boligen
6. Garasje kan ved nærmere tillatelse plasseres inntil 1 m fra nabogrensen
7. Gjerder må ikke overstige 1 m
8. Det er ikke tillat med vegetasjon som overstiger 1m høyde på tomte.
9. Bygningenes fargevalg skal være ensartet for området og skal være av type oker, rød eller grønn. Alle bygninger skal ha hvit vindus- og dørkarmer.
10. Maks høyde på bygningene kan ikke overstige 20 m. o h

Fritidsboliger området B (tomt 17-31)

Fritidsboligene i dette området skal være av samme type, likeså uthus. Fargevalget på fritidsboligene skal være type hvit og uhuset skal være rødt.

1. Innenfor disse området kan det oppføres fritidsboliger grunnfalte på maks 80 m² og uthus med grunnflate maks 48 m²

2. Alle bygninger i området B skal være tilnærmet lik og ha et uttrykk som gamle "kysthus"
3. Det er kun tillatt med saltak
4. Omriss av bygningskropp vist i kartet skal ikke være større enn volumet for bygningene på tomta.
5. Det er ellers ikke tillat med bygg eller konstruksjoner på tomta utover hovedhus og uthus.
6. Drivhus tillates så fremt det ikke er til ulempe med tanke på utsikten.
7. Uthuset kan innredes som anneks og kan plasseres inntil en meter fra nabogrense.
8. Gjerder må ikke overstige 1 m
9. Det er ikke tillatt med trær eller andre vekster som overstiger 1m høyde mellom anneks og fritidsbolig.
10. Maks høyde på bygningene kan ikke overstige 20 m.o.h

Fritidsboliger område C (tomt 1-7)

1. Innenfor disse området kan det oppføres fritidsboliger med ev. tilhørende garasje, uthus og anneks
2. Tak kan være av type jordtak.
3. Det er tillatt med saltak og pulttak.
4. Maks %BYA er satt til 40% av tomtens areal
5. Bygningene skal så fremt det er praktisk mulig plasseres rundt et tun. Tilhørende bygninger til fritidsboligen skal klart underlegge seg hovedbygningens størrelse og form.
6. Garasje/uthus kan ved nærmere tillatelse plasseres inntil 1 m fra nabogrensen
7. Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser bygningenes plassering, vann/avløp og parkering
8. Bygninger kan kun settes opp i 1 etg, og maks høyde på bygningene skal ikke overstige 22 m.o h

Fritidsboliger området D

1. Innenfor dette området kan det oppføres fritidsboliger og tilhørende boder/uthus.
2. Det er kun tillatt med saltak
3. Maks %BYA er satt til 60% av tomtens areal
4. Bygningen skal ha et uttrykk som rorbuer og skal stå i rekke. Bygget kan settes opp i 2,5 etg.
5. Tilhørende boder/uthus skal plasseres inntil 1 m fra nabogrensen
6. Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser bygningenes plassering, vann/avløp, parkering og tilhørende boder/uthus.
7. Innenfor området kan hver fritidsbolig skilles ut som selvstendige enhet/tomt.
8. Maks høyde på bygningene kan ikke overstige 17 m.o h

Camping

Området kan benyttes til oppstilling av campingvogner med tilhørende fortelt/spikertelt, bobiler , telt ol. Innenfor området kan det oppføres servicebygg som naturlig tilhører virksomheten.

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

Annen næring (utleieenheter)

Innenfor dette området tillates det oppsatt bygninger med tanke på utleie/næringsdrift.

Bygningens form, farge og uttrykk skal være som tradisjonell rorbu.

Før byggetillatelse blir gitt skal det utarbeides en situasjonsplan som viser byggets plassering, parkering, vann, avløp og hvordan avfallshåndteringen løses

I området U2 tillates det seksjonering av bygningsmassen så fremt at formålet er uendret.

Molo

Innenfor dette området er det tillatt å bygge molo. Denne skal sikres og utformes på en forsvarlig måte.

Lekeplass

På området lekeplasser er det tillatt å sette opp mindre konstruksjoner som naturlig hører til på en lekeplass

Der det er hensiktsmessig skal prinsippet om universell utforming følges.

Når 50% av samlet areal på området A og B er utbygget skal lekeplassen være opparbeidet.

Utbygger skal sørge for at lekeplassen blir etablert.

Naust/Brygge

Innenfor området N tillates oppsetting av naust eller brygge Dette skal være i tradisjonell stil og ha farger og form som er naturlig for naust i området.

§2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei-Adkomst

Adkomst er fra FV86 og byggegrensen til denne veien er satt til 15 m. Frisiktlinje 10/50m

Kjøreveier er veier i området. Veger fra avkjørsel og til den enkelte tomt.

Ny veier skal ha en veibredde på 4 m inkl. skulder

Parkeringsplass

Det kan opparbeides 3 parkeringsplasser P1, P2 og P3

P1 er parkering for tilhørende fritidsboliger

P2 Innenfor dette området skal det etableres en HC-parkering. Videre kan den brukes i forbindelse bruk av fellesområdene.

P3 er parkering for området B med tilhørende gjesteplasser

Vann og avløp

Vann tillates innlagt i fritidsboliger og våningshus der det er godkjent avløpsordning.

Sjøledning skal sikres mot oppdrift og gjenngroing på forsvarlig måte.

Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget.

Overvann skal føres til terreng

§3 GRØNNSTRUKTUR

Turvei

Det tillates opparbeidet turveier i området der det er avmerket i kartet. Bredden skal min være 2,0 m. Det tillates mindre konstruksjoner som kan lette tilgjengeligheten.

Ved anlegging av turvei til holmen tillates det kun bærende konstruksjoner som pæler, disse skal være reversibelt.

Felles (friområder)

Innenfor områdene kan det gjøre tiltak som fremmer det sosiale fellesskapet eks. bål plass, benker osv. Det tillates ikke faste installasjoner eller konstruksjoner.

F3 Innenfor dette området er det tillat å bygge en rampe for å lette tilgjengeligheten til sjøen.

§5 LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Friluftsområdet

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

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Friluftsliv i sjø og vassdrag

Det tillates ikke tiltak i disse områdene som er til hinder for friluftslivet.

Småbåthavn SB1 OG SB2

Innenfor dette området tillates etablert flytebrygger og fortøyningsanordninger som felles tiltak for brukerne av planområdet . Utleievirksomhetene skal også benytte anlegget.

Andre interesser utenfor planområdet skal kunne ha muligheten for båt plass så fremt det er plasser i anlegget

tiltak i sjø må godkjennes etter havneloven

Badeområde

Innenfor dette området er det tillatt med mindre konstruksjoner i sjø i tilknytning til å lette tilgjengeligheten for HC.

§7 HENSYNSONER

Frisiktsone

Innenfor dette området er det ikke tillat med beplantning eller konstruksjoner over 0,5 m eller som kan være til hinder for siktsonen.

FELLESBESTEMMESLER

Nødvendig terrenginngrep skal utformes mest mulig skånsom og åpne terrengsår skal i nødvendig grad tilsåes/beplantes. I tilfelle det forekommer utgravde masser skal disse henlegges på steder der det ikke virke skjemmende.

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