

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STUANES

UTARBEIDET/REVISJONER	VERSJON	DATO
Opprettet	A0	15.10.2006
Revidert		05.12.2006

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN STUANES GNR29 BNR 1.

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

Innenfor planområdet er det regulert til følgende formål:

BYGGOMRÅDER	Fritidsbebyggelse, Næringsområde, Naust
LANDBRUK	
FAREOMRÅDE	Høyspenttrase
SPELIALOMRÅDER	Småbåthavn
FELLES OMRÅDER	Felles avkjørsel, Felles parkeringsplass, Felles samlingsplass

### 1 BESTEMMELSER FOR BYGGOMRÅDER:

#### 1.1 Fritidsbebyggelse

Innenfor området er det planlagt 41 nye fritidseiendommer nummerert med 1 til 43 i planen. (nummer 13 og 37 er tatt ut)

#### *Bygningenes karakter*

Bygningene skal ha saltak med mørk og matt tekningsmateriale, takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. På øvrige bygning må det ikke benyttes lyse eller sterke farger som gir kontrastvirkninger til omgivelsene og terrenget, det må derfor benyttes naturlige jordfarger. Uthus skal være tilpasset fritidsboligen i materialvalg, form og farge. Uthus skal ikke ha større grunnflate enn 50 % av hovedhytta og skal ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedhytta. Bygningene tilpasses terrenget i størst mulig grad slik at skjemmende skjæringer og fyllinger i størst mulig grad unngås. Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng.

#### *Plassering*

Fritidsboligen plasser innenfor viste byggegrense på planen samtidig med at innmål pæl på tomte kommer innenfor hovedbyggets hjørner. Møneretning bør være som vist på plankartet. Møneretning kan likevel avvike fra dette på enkelte tomter såfremt dette ikke bryter med landskapet og omkringliggende bebyggelse på en uheldig måte. Plassering av uthus skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for fritidsboligen, selv om den ikke skal oppføres samtidig. Uthus kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense etter lovens generelle bestemmelser. Utforming og plassering av bygg på planen er veiledende.

#### *Grad av utnyttning*

Grad av utnyttelse skal ikke overstige %BYA=20%. Fritidsboligens gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m og mønehøyden ikke over 5,5 m, målt i forhold til gjennomsnittelig

terrengnivå

### **1.2 Næringsområde for utleiebrygger M1 og M2**

Innenfor områdene er det planlagt i alt 2 nye brygger i felt M1 samt eksisterende brygge i M2. Utleieenheter med tilhørende tomter skal tjene som styrking av næringsgrunnlaget på gården og tillates ikke fradelt.

Bryggene tillates oppført med en gesimshøyde inntil 5,5m og maks mønehøyde på 7,5m i forhold til gjennomsnittelig terreng rundt bygget. Utforming, størrelse og fargevalget på bryggene skal være tilpasset stedlig byggeskikk for tilsvarende bygg.

### **1.3 Næringsområde for utleiehytter M3**

Innenfor dette område skal det føres opp utleieenheter i form av hytter. Utleieenheter med tilhørende tomter skal tjene som styrking av næringsgrunnlaget på gården og tillates ikke fradelt. Det vises forøvrig til bestemmelsenes punkt 1.1 med hensyn til utforming og grad av utnytting.

### **1.4 Naust**

Tak utformes som saltak med en takvinkel fra 32 - 36 grader. Fargevalget på naustene bør være tilnærmet det som har vært benyttet på naust i distriktet. Naust tillates ikke innredet for beboelse. Naustene eller naustområdet tillates ikke inngjerdet. Naustene skal ha stående bordkledning, eventuelle vinduer skal ha stående rektangulær form og kan plasseres i gavlvegg. Gavlvegg skal vende mot sjøen. Det henvises til kommunens retningslinjer for byggetiltak og bruksendringer i kystsonen.

## **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 mot hyttebebyggelse. I disse områdene gjelder fortsatt jordloven.

## **3 BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER**

### **3.1 Småbåthavn**

Innenfor disse områdene tillates etablert flytebrygger og fortøyningsanordninger med båt plass for fritidsboligene i plana. Tiltak i sjøen kan ikke gjennomføres før tillatelse etter havne- og farvannsloven er gitt.

## **4 BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDENE**

### **4.1 Stiadkomst**

For boenheter med parkering på felles parkeringsplass skal adkomst til boenhetene skje via stiadkomst slik det fremgår av plankartet. Stien kan anlegges med en bredde på 1.5m og kan benyttes til framføring av materialer i byggeperioden ved bruk av motorkjøretøy.

### **4.2 Felles avkjørsel**

Vegen er felles for fritidsboligene som naturlig hører til bruk av veggen slik det fremgår av plankartet. Felles adkomstveier skal ha en regulert veibredde på minimum 4 meter.

#### **4.3 Felles parkering**

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

#### **4.4 Felles aktivitetsplass**

Dette område skal benyttes til felles samlingsplass for fritidsboligene innenfor plana hvor det kan anlegges grillplass og benker med mer.

### **5 FELLESBESTEMMELSER**

#### **5.1 Terrengbehandling**

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

#### **5.2 Vegetasjon**

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I forbindelse med anleggearbeider bør vegetasjonen som kan bevares skjermes mot fysisk ødeleggelse. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel. Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon

#### **5.3 Søknad og byggemelding**

Alle tiltak innenfor området skal omsøkes eller byggemeldes. Kommunen skal ved behandling av søknad og byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og behandling. Gjerder tillates normalt ikke satt opp. Kommunen kan etter søknad godkjenne oppsetting av gjerde. Eventuell gjerders utførelse og høyder bestemmes av kommunen.