

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN VALSTAD HYTTEOMRÅDE

A Innledende bestemmelser

A1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

Området er inndelt med følgende formålsgrenser:

- Byggeområder
 - Allmennyttig bebyggelse - naust
 - Fritidsbebyggelse - hytter
- Landbruksområder
- Fareområde - høyspent
- Spesialområder
 - Privat småbåtanlegg – sjø
 - Privat småbåtanlegg – land
 - Friluftsområde (land)
 - Friluftsområde i sjø
 - Kommunalteknisk anlegg
 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- Fellesområder
 - Felles adkomst og parkering
 - Felles gang/turveg
 - Felles friområde – sjø
 - Felles friområde - land

B Byggeområder

B1 – Allmennyttig bebyggelse - naust

Tomtestørrelse på naustområdet settes til ca.50 kvm pr naust. Naustene kan bygges på fylling og i rekke. Det kan sprenges i ca 5 – 7 meters dybde inn i fjellet for plassering av naustene. Naustrekkene skal stå med gavlvegg mot sjøen. Naustene tillates sammenkjedet innenfor lovens rammer. Naustene tillates ikke inngjerdet eller innredet til rom for varig opphold.

Naustrekken skal gis en enhetlig preg i form og farge. Bygningene skal ha saltak og en takvinkel på inntil 34 grader.

B2 – Fritidsbebyggelse - hytter

Bebyggelsen skal bestå av en hytte i en etasje på hver tomt – dog med unntak av tomt nr.23, som er tiltenkt oppført med 2 stk utleiehytter tilhørende gårdsbruket VALSTAD gnr.3 bnr 18.

Hovedbygget plasseres med inntegnet merke på kartet innenfor hyttas yttervegger. Uthus skal oppføres i samme stil som hovedbygget. Uthus skal ikke overstige 50 % av hovedbygget, og ikke ha større mønehøyde enn hovedbygget. Tomtenes maksimale størrelse er på ca.1.3 daa. (de fleste er på 0.8 -1.0 daa)

Hver hyttetomt skal bebygges en hytte på maks tillatt bruksareal (T-BRA) lik 120kvm I tillegg kan kommunen tillate og oppføre uthus/garasje/aneks på inntil 50kvm (T-BRA) – der forholdene ligger til rette for det.

Alle nybygg av hytter og uthus skal gis en form, farge og materialbruk tilpasset naturen i området. Tre, naturstein og mur vil bli brukt som materialer. Takflater skal være matte og mørke. Uthus og lignende skal tilpasses hovedbyggets utforming.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 22 – 38 grader. Overkant av pilarer eller grunnmur skal holdes lavest mulig over naturlig tilplantet terreng. Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningene skal være 6.5 meter.

Hytteplassering og høyde bestemmes av kommunen. Med byggemelding skal det følge en situasjonsplan i målestokk 1: 1000 eller større som skal vise følgende plassering av bebyggelse.

C Landbruksområder

På landbruksområder er det bare tillatt med anlegg og bebyggelse for jord og skogbruk. For disse arealer gjelder jordloven.

D Fareområde - høyspent

En bredde på 8,0 meter til hver side for senterlinje av høyspenttrase er avsatt som fareområde. I dette området er det kun tillatt å gjennomføre tiltak som er direkte knyttet til anlegg eller drift av høyspenttraseen.

E Spesialområder

E1 – Privat småbåtanlegg - sjø

Området opparbeides som småbåthavn, med dertil hørende molo, festeanordninger, landgang og flyteelementer. Hytter innenfor planområdet skal ha rett til minst 1 båtplass innenfor området for småbåthavn.

E2 – Privat småbåtanlegg – land

Området opparbeides som landanlegg for småbåthavna. Det tillates bygd parkering, sjøsettingsrampe og mindre bygg/anlegg knyttet til drifta av anlegget. Hytter innenfor området skal ha rett til å bruke anleggene, herunder minimum 1 andel hver av naust eller boder i bygg.

E3 – Friluftsområde - sjø

Friluftsområde i sjø skal være åpen for fri ferdsel og fiske. Det tillates ikke etablering av flytebrygge eller andre innretninger i sjø med unntak av ved området for kai / naust nordøst i området (Naust 1)

E4 – Friluftsområde - land

Friluftsområder skal benyttes til adkomst, leik og rekreasjon. På Gangstøhaugen tillates det oppført / restaurert en observasjonshytte fra krigen med samme form og forblending som opprinnelig hytte.

E5 – Kommunalteknisk anlegg

Området skal brukes til avløpsanlegg for tilknyttet bebyggelse. Anlegget skal være tilgjengelig med bil for tømning og vedlikehold.

E6 – Bevaring av landskap og vegetasjon

I disse områdene er det ikke tillatt med tiltak som ødelegger eller skader landskapet eller den naturlige, stedlige vegetasjonen.

F Fellesområder

F1 – Felles adkomst og parkering

Areal for felles adkomst og parkering gjelder for hovedbruket og alle hyttetomter og nausttomter innenfor planområdet. Størrelse på parkeringsplasser er beregnet til 1,5 bilplass pr.hytte. Adkomstveiene kan opparbeides med inntil 3.5 m kjørebredde. Dersom forholdene tilsier det, gis mindre lokale utvidelser for møteplasser på adkomstveien.

Løsninger for adkomst og parkering for hver hytte skal vises på søknader og byggetillatelse. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal tilsåes.

F2 – Felles gangstier

Gangstiene reguleres i en bredde på 2,0 meter og skal opparbeides for ikke motorisert ferdsel. Gangstiene er felles for hovedbruket og alle hyttetomter og nausttomter innenfor planområdet.

F3 – Felles friområde - sjø

Felles friområde i sjø er felles for hovedbruket og alle de øvrige eiendommene innenfor planområdet. Det kan tillates enkle tilretteleggingstiltak som fremmer området bruk som fellesområde for lek, idrett, bading og friluftsliv, etter godkjenning av det faste utvalget for plansaker.

F4 – Felles friområde - land

Felles friområde på land skal brukes til lek, idrett og friluftsliv. Byggverk og anlegg som fremmer området bruk som friområde kan oppføres etter godkjenning av det faste utvalget for plansaker.

G Fellesbestemmelser

G1

Vannforsyning er fra offentlig vannverk

G2

Avløpsløsning via slamavskillere (septiktanker) derfra i lukket ledning ut til pålagt dybde i sjøen. Utslippstillatelsen skal være i samsvar med utslippstillatelsen for området. Søknad om utslippstillatelse med tilhørende avløpsplan er på egen søknad.

G3

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen og dens bestemmelser.