

REGULERINGSBESTEMMELSER

UTARBEIDET/REVISJONER	VERSJON	DATO
Opprettet	A0	15.10.2006
Revidert	A1	13.03.2008

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN STUANES GNR 29 BNR 1 I BJUGN KOMMUNE.

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	
SPELALOMRÅDER	Småbåthavn
FELLES OMRÅDER	Felles avkjørsel, Felles parkeringsplass, Felles aktivitetsområde

1 BESTEMMELSER FOR BYGGOMRÅDER:

1.1 FRITIDSBEBYGGELSE

Innenfor området er det planlagt 31 nye fritidseiendommer nummerert med 1 til 31 i planen.

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. Hytta skal klart fremstå som den største og mest sentrale bygningen, hvor uthus innordner seg. 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. Utleieenheterne 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 og M4

Innenfor disse områdene skal det føres opp utleieenheter i form av hytter. Utleieenheterne 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.

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 tilknyttet utleievirksomhet og gjestebrygger.

4 BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDENE

4.1 Felles avkjørsel

Fellesadkomstene er felles for hovedbruket og fritidsboligene som naturlig hører til bruk av vegen slik det fremgår av plankartet. På strekningen fra riksveien til felles parkeringsplass ved M4 tillates trafikk også for allmennheten.

4.2 Felles parkering

Felles parkeringsplass er felles for de fritidsboligene som hører til bruken av parkeringsplassen slik det fremgår av plankartet. Parkeringsplassen ved M4 tillates også benyttet av allmennheten.

4.3 Felles aktivitetsområder

Dette område skal benyttes til felles aktivitetsplass for fritidsboligene innenfor plana hvor det kan anlegges grillplass og benker med mer. Området merket "lek" kan tilrettelegges for spesielle aktiviteter.

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Rekkefølgebestemmelser

Før det er etablert godkjent gang- og sykkelvei fra planområdet og til Botngård sentrum, tillates kun salg av inntil 10 tomter eller oppføring av tilsvarende antall fritidsbebyggelse på tomtene merket 1 - 31.

5.2 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

5.3 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I forbindelse med anleggsarbeider bør vegetasjonen som kan bevares skjermes mot fysisk ødeleggelser. 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

5.4 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. Gjerders utførelse og høyder skal godkjennes av kommunen.