

# REGULERINGSBESTEMMELSER

UTARBEIDET/REVISJONER	VERSJON	DATO
Opprettet	A0	15.10.2006
Revidert	A1	13.03.2008
Revidert	A2	30.05.2008

## *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	
SPESIALOMRÅDER	Småbåthavn
FELLES OMRÅDER	Felles avkjørsel, Felles parkeringsplass, Felles aktivitetsområde

### **1 BESTEMMELSER FOR BYGGOMRÅDER:**

#### **1.1 FRITIDSBEBYGGELSE**

Innenfor området er det planlagt 30 nye fritidseiendommer nummerert med 1 til 30 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 gjennomsnittlig 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 næringsgrunnet på gården og tillates ikke fradelt.

Bryggene tillates oppført med en gesimshøyde inntil 5,5m og maksimal mønehøyde på 7,5m i forhold til gjennomsnittelig terreng rundt bygget. Utforming, størrelse og fargevalg 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 næringsgrunnet 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. Fargevalg 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. Etablering av molo eller andre tyngre tekniske inngrep er ikke tillatt.

## **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 ikke fritidsbebyggelse oppført.

### **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.