

REGULERINGSPLAN FOR STØLTRØA REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 09/1487
Planforslag er datert:
Dato for siste revisjon av plankartet:
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:
Dato for godkjenning: 21.02.2011

Dato: 27.05.2022

§1 GENERELLE BESTEMMELSER

- Avgrensing** Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merka Grimstad og Tønsager AS, datert 12.03.2010 og sist endra 19.11.2010. Innenfor dette området skal alle tiltak være i samsvar med reguleringskartet og disse bestemmelsene.
- Plan- og bygningsloven** Reglene i plan- og bygningsloven om meldings- og søknadsplikt for tiltak i samsvar med godkjent reguleringsplan, gjelder fullt ut. Jfr. Kap XVI med tilhørende forskrifter.
- Forhold til eldre planer** Innenfor plangrensene blir eldre planer oppheva. Det samme gjelder for tilsvarende reguleringsbestemmelser.

§2 FELLES BESTEMMELSER

- Terrang** Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet interne vegger og parkeringsplasser. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke legges langs vegger, skal såes igjen med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som hyttene blir ferdige i området.
- Tekniske planer** Ved innsending av søknad om byggetillatelse skal det vedlegges kart som viser planlagt tilkobling for vann, avløp og kabelnett.
- Gjerde** Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene.
- Dokumentasjon** Søknad om byggetillatelse skal vedlegges situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:500 eller større. Planen skal vise atkomst, interne vegger, ledningsnett, plassering av bygg, ev. støttemurer og parkering. Oppstillingsplasser for biler skal opparbeides samtidig med bygningene. Ved innsending av søknad om oppføring av nye bygninger skal tiltakshaver dokumentere at tomta har tilfredsstillende sikkerhet mot skred.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG:

Bebyggelse og anlegg: Fritidsboliger (1120)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg (2011)
Friområde (3040)

§3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG FRITIDSBOLIGER (1120)

Generelt	I området kan det oppføres fritidsboliger.
Tomteutnytting	Bebygd areal (BYA) kan være inntil 35%. (BYA=35%). Det er på hver tomt tillatt å føre opp kun ei hytte. Uthus, vedskjul og wc kan tilknyttes hytta som en enhet eller ved svalgangsløsning. Det tillates å bygge separate stabbur og småhus som kan skape et tun. Det tillates en garasje for inntil to biler på hver tomt. Maksimalt bruksareal er 42 m ² . Garasjer skal ha samme materialbruk som hyttene og underordne seg hyttens størrelse.
Bygningsutforming	Bygninger skal oppføres i henhold til tradisjonell byggeskikk og ha tradisjonell bygningsutforming. Bygninger kan ha inntil to etasjer i tillegg til kjeller/sokkeletasje. Det tillates "oppstuggu". Bygninger skal ha møne/saltak. Bygninger skal oppføres med største gesimshøyde på 6 meter målt fra gjennomsnittsnivået på det planerte terrenget rundt bygningene. Mindre klokketårn og lignende tillates med større høyde. Takvinkel skal være mellom 15 og 38 grader. Det tillates mindre takflater med møneretning rettvinklet på hovedmøneflaten. Karnapper tillates såfremt disse ikke er av dominerende karakter. Takoppbygg som klokketårn tillates. Planer for nye bygg eller vesentlig ombygging skal vise de estetiske kvalitetene både i selve bygget og sett i sammenheng med planområdets bebyggelse og naturpreg.
Materialbruk	Det skal benyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser som naturstein, skifer, torv, mørke jordfarger, tjærebeis, grovt treverk, utskåret tømmer og lignende. Det skal ikke benyttes sterkt reflekterende materialer til taktekking. Taktekking bør utføres enten med torv, skifer eller trepanel. Hovedhytte, uthus/garasje og stabbur skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvirkning og farge. Grunnmur, forstøtningsmur, gjerder etc. bør oppføres i naturmaterialer som naturstein, skifer og lignende. Store vindusflater skal oppdeles slik at det blir minst mulig refleksflater.
Plassering/høyde	All bebyggelse skal plasseres lavt i terrenget og i størst mulig grad tilpasses terrenget. Alle grunnmur skal være lukket.
Trafikkareal/parkering	Det skal på egen grunn være nødvendig areal for av- og pålesing. Det skal være garasje eller parkeringsplass for en eller to biler per hytte. I tillegg skal det være parkering for en bil per hytte til gjesteparkering.

Utomhusareal Planer for nye bygg eller vesentlig ombygging skal også omfatte tomtearealet rundt bygget. Utomhusarealet skal ferdigstilles samtidig med bygget. Før kommunen gir byggetillatelse kan det kreves framlagt utomhusplan i målestokk 1:500 for uteareal på tomta.

§ 3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR KJØREVEG (2011)

Felles kjøreveg Felles kjøreveg er felles for alle tomtene innafor planområdet.

Veger Kjøreveger skal opparbeides som vist på planen. Hyttenes atkomstveger kan justeres noe for å tilpasse seg terrenget på best mulig måte og minimere behovet for terrenginngrep. Dette må i så fall vises i utomhusplan/situasjonsplan for begrunnes ved byggesøknad.

Utforming Veger i området bør gis en utforming som er mest mulig tilpasset terrengets karakter.

Avløp Påkobling av sanitært avløp skal skje til eksisterende avløpsnett. Det er ikke tillatt med separate avløpsanlegg på den enkelte tomt.

§ 3.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR FRIOMRÅDE (3040)

Fri ferdsel Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som hindrer allmenn ferdsel. Noe beplantning tillates der det er ønskelig for å begrense bebyggelsens synlighet fra bygda.

§ 4 HENSYNSSONER

Hensynssone v/Gardåa Her er området vurdert for skredfare. Faresone for skred med årlig sannsynlighet på 1/1000 er tegnet inn med rød skravur på revidert plankart datert 27.05.2022. Ved utbygging i dette området viser en til TEK17 med tanke på kravene til sikkerhet. Det kan bygges mindre tiltak (sikkerhetsklasse S1) uten sikring mot skred, mens større tiltak (S2) må sikres mot skred.