

# Detaljregulering for Giljastølen, Stølslia, gnr. 70, bnr. 2

---

Reguleringsbestemmelser revidert 23.05.2022

Vedtatt av kommunestyret i sak 32/22 i møte den 20.06.2022

## PlanID 201905

Saksnummer Public 20/05293

---

### 1. Planens hensikt

---

Formålet med planen er å flytte regulert hytteområde på Giljastølen så det etableres utenfor skredutsatt område. Planen tillater fortetting samt etablerer ny adkomstvei inn i området.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### Tekniske planer

- Det skal utarbeides tekniske planer for veianlegg og VA anlegg i målestokk 1:500. Planene skal bl.a. avklare hvordan veiene må anlegges for å redusere risikoen for at tekniske anlegg og fritidsboligene utsettes for vannskader.
- Det stilles krav til grunnundersøkelser i forbindelse med tekniske planer.
- Plan for veianlegg skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, skråningsutslag, fjellskjæringer, adkomster og ev. vinterbruk (lagring av sand/snø).
- Det kan etableres VA-anlegg i hele planområdet. Plan for VA-anlegg skal vise trasé samt redegjøre for kapasitet for vann og avløp på nytt og eksisterende anlegg.
- Tekniske planer skal godkjennes av Gjesdal kommune.

#### Utslipp til Giljastølsvatnet

- Det tillates ikke tiltak i tilknytning til Giljastølsvatnet som kan medføre fare for at vannet blir forurenset. Ved utslipp av rensert avløpsvann skal spillvann renses etter krav i sone 2 forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg for kommunene på Jæren og i sørlige del av Ryfylke, Rogaland med ikrafttredelse 08.04.2021. Renset avløpsvann skal minst etterkomme maksimum 1 mg/l Tot P, 20 mg/l BOF5 og 1000 stk. TKB/100 ml ved utslipp. Det skal i søknad om utslippstillatelse dokumenteres at krav til rensing følger forskriften. Søknaden skal sendes Statsforvalteren v/Miljøvernavdelingen på høring før kommunen kan fatte vedtak.
- Det skal etableres gode driftsrutiner, beredskapsplan og vedlikeholdsplan for avløpsrenseanlegget.
- Akutte hendelser skal ikke medføre avrenning mot drikkevannskilden.

#### Anleggsfasen

- Før igangsettelse av bygge- og anleggsarbeid skal det fremlegges en gjennomføringsplan for bygge- og anleggsprosessen hvor det beskrives hvordan krav til forurensning i Giljastølsvatnet skal ivaretas.
- Det skal dokumenteres løsning som hindrer tilførsel av sedimenter til Giljastølsvatnet.

- Opparbeiding av området skal utføres slik at man unngår flom i aktsomhetsområde i H320.
- Inngrep i vassdrag krever en egen avklaring fra Rogaland fylkeskommune etter forskrift om fysiske inngrep i vassdrag.

### Terreng og vegetasjon

- Utbyggingen skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende skog i planområdet og skal i størst mulig grad opprettholdes i forbindelse med etableringen av veier og hytter.
- Fjellskjæringer og skråninger skal tilpasses og ha naturlige overganger mot terreng og beplantes med stedsegnete busker og klatreplanter. Skråninger og voller skal tilsås/beplantes med stedsegnete vekster i størst mulig grad.
- Eksisterende vannveier skal bevares i den grad det er mulig.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt BFR

Det tillates totalt 34 fritidsboliger på hver sin festetomt i BFR1-BFR3. Dette inkluderer tre eksisterende hytter.

#### Krav til byggesøknad:

Ved rammesøknad skal det følge en utomhusplan som viser hvordan bebyggelse for hele tomta skal løses. Planen skal vise plassering av bygg, byggehøyder og parkering på tomten. I tillegg skal det vises snitt av eksisterende og fremtidig terreng og hvordan utførelsen vil redusere risikoen for vannskader.

#### Farge og materiale:

Alle bygg skal ha dempede naturfarger på utvendige vegger og tak. Det skal i hovedsak benyttes materialer som har samhörighet med de naturgitte omgivelsene, bruk av naturstein, tre. Tak skal tekkes med tre, skifer, shingel eller torv.

#### Inngjerding

Inngjerding av fritidseiendommer tillates ikke.

#### Plassering

Alle hyttene plasseres over sentrum av punktfestet. Hyttene skal orienteres langs med kotelinjene.

#### Parkering

Det skal etableres 1,5 parkeringsplass per hytte. Hytter med egen parkering skal ha en plass ved hytten, og hytter med felles parkering skal ha en plass på felles parkering. Alle hytter skal i tillegg ha 0,5 gjesteparkingsplass i felles parkering.

#### Hytteområde (BFR1)

- Innenfor BFR1 kan det oppføres inntil 4 fritidsboliger (H1-H4). Hver fritidsbolig kan oppføres med maksimalt bebygd areal på 25 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates oppføring av en bod på inntil 6 m<sup>2</sup> som tilbygg til hytten. Terrasse kan plasseres på terreng eller over bakken på søylefundament og ha maks størrelse 16 m<sup>2</sup>. Terrasser medregnes ikke i m<sup>2</sup>-BYA. Søylefundament skal utføres som en åpen konstruksjon, som punktfundament plassert i terreng med stolper opp til dekket.

- Fritidsbolig skal tilpasses eksisterende terreng og plasseres på søylefundament. Hytten kan ha en maks dybde på 4 meter. Taket på hytten skal være pulttak med fall i samme retning som terreng. Boden skal også ha pulttak. Maksimal gesimshøyde 4 m og 6 meter.
- Synlig del av pilarer på terrasse skal ikke være høyere enn 2,5 m. Det er ikke tillatt å tette igjen eller å nytte plass under hytten til lagring.
- Hyttene har parkering på felles parkeringsplass, f\_SPP1.

#### Hytteområde (BFR2)

- Innenfor BFR2 kan det totalt oppføres 24 fritidsboliger. Av disse er 3 eksisterende (H32-H34), og 21 nye (H5-H25) fritidsboliger i BFR2.
- For 7 festetomter, H9 til og med H12 samt H 15, H24 og H25 er maks BYA 90 m<sup>2</sup>. For øvrige hytter i BFR2 er maks BRA 120 m<sup>2</sup>.
- Bredden på hovedbygget begrenses til maks 6,5 meter for hytter med maks 90 BYA, og maks 8,0 meter for hytter med maks 120 BYA. Halve fasadelengden kan utvides med tilbygg med maks bredde 2 meter.
- Hver fritidsbolig kan oppføres med maksimalt bebygd areal, BYA, inkl. ev. frittliggende annekts/bod, på maks 10 m<sup>2</sup>. Terrasser kan ha bebygd areal opp til 25 m<sup>2</sup> og de skal tilpasses til og avtrappes til eksisterende terreng. Terrasse medregnes ikke i beregning av BYA.
- Fritidsboligene skal tilpasses eksisterende terreng og plasseres på langs med kotene.
- Hyttene skal ha saltak. Maksimal gesimshøyde er 4 m og maksimal mønehøyde er 6 meter. Synlig del av fundament/pilarer skal ikke være høyere enn 1 m.
- Hyttene i BFR2 skal ha kjørbart adkomst og en parkeringsplass ved hytten.

#### Hytteområde (BFR3)

- Innenfor BFR3 kan det totalt oppføres 6 fritidsboliger (H26-H31).
- Hver fritidsbolig kan oppføres med maksimalt bebygd areal, BYA, på 90 m<sup>2</sup> inkl. ev. frittliggende annekts/bod, på maks 10 m<sup>2</sup>.
- Bredden på hovedbygget begrenses til maks 6,5 meter. Halve fasadelengden kan utvides med tilbygg med maks bredde med 2 meter.
- Terrasser kan ha bebygd areal opp til 25 m<sup>2</sup> og de skal tilpasses til og avtrappes til eksisterende terreng. Terrasse medregnes ikke i beregning av BYA.
- Fritidsboligene skal tilpasses eksisterende terreng og plasseres på langs med kotene. Hyttene skal ha saltak med torvtekking. Maksimal gesimshøyde er 4 m og maksimal mønehøyde er 6 meter. Synlig del av fundament/pilarer skal ikke være høyere enn 1 m.
- Hyttene i felt BFR3 skal ha parkering på f\_SPP3.

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Gjesdal kommune.

#### Kjøreveg, (SKV1, SKV2 og SKV3)

- f\_SKV1, f\_SKV2 og f\_SKV3 er felles adkomstveg for alle fritidsboliger i felt BFR1, BFR2 og BFR3. Adkomstvegene f\_SKV1, f\_SKV2 og f\_SKV3 skal være 3,5 m bred. Det skal legges til rette for breddeutvidelse og snuplass skal anlegges sammen med parkering f\_SPP3 som vist i plankartet.

#### Parkeringsplasser, (felt SPP1, SPP2 og SPP3)

- Parkeringsplass f\_SPP1 og f\_SPP2 er felles parkeringsplasser for BFR1, BFR2 og BFR3.
- f\_SPP1 skal bestå av 15 plasser, hvor det er reservert 4 p-plasser til BFR1. F\_SPP3 er felles parkering hvor det er reservert 6 parkeringsplasser for hyttene i felt BFR4.
- Resterende parkeringsplasser på f\_SPP1 – f\_SPP3 er felles gjesteparkering.

### 3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

#### Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (felt L1, L2, L3, L4)

- I LNFR- områdene tillates kun tiltak for jord- og skogbruk samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag med tilhørende bolighus, garasjer og boder, og mindre tiltak som har til hensikt å legge til rette for friluftsliv for allmennheten.
- Det tillates etablert tekniske bygg /nedgravd VA-anlegg innenfor L1, L2 og L3, men utenfor hensynssone H560 og H730 og lengst mulig fra bekker.
- Det tillates ikke plassering av campingvogn i LNF-områder.
- Det tillates etablert stiforbindelse med grusdekke og maks 1,5 m bredde gjennom område L1.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H310 og H320)

#### Ras- og skredsoner H310

H310\_1, H310\_2 og H310\_3 er regulert med hensynssone for ras- og skredfare. Det tillates ikke oppført nye bygninger eller veianlegg i disse faresonene.

#### Flomsone H320

H320\_1 er regulert med hensynssone flomfare.

### 4.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560 og H730)

#### Vassdragshensyn hensynssone (H560)

Det tillates ikke inngrep i kantsonen mot Giljastølsvatnet innenfor hensynssone H560.

#### Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Innenfor «hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner» finnes det et automatisk freda gårdsanlegg, id 61154. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon, uten inngrep i bakken, er tillatt og ønskelig.

I forbindelse med anleggsarbeid må utøvende entreprenør gjøres oppmerksom på kulturminnet i området, og at det ikke må foretas inngrep eller kjøres innenfor lokaliteten. Seksjon for kulturarv kan ved forespørsel stikke ut lokalitetsavgrensningen.

Eventuelle andre tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### Bestemmelsesområde #1

- Det tillates å bygge to naust som er felles for hyttene i planområdet innenfor bestemmelsesområde #1, hver maks 20 m<sup>2</sup> BRA. Naustene skal benyttes til oppbevaring av kajakk, robåt ol.
- Naustene skal ha saltak med maks gesimshøyde 3 meter og maks mønehøyde 4 meter målt fra gulv i naustet.
- Naustene skal ha dempede naturfarger på utvendige vegger og tak. Det skal benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelsene, for eksempel naturstein, tre. Takteking skal være av tre, skifer, shingel eller torv.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før igangsettingstillatelse av grunnarbeider

Før igangsettingstillatelse av grave- og grunnarbeider må det foreligge tekniske planer godkjent av Gjesdal kommune.

### 6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse kan gis for ny fritidsbolig skal renseanlegg og vannforsyning til området være ferdigstilt iht. planer godkjent av Gjesdal kommune.

Før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for ny fritidsbolig skal tilhørende veianlegg, parkeringsplasser og VA-anlegg være ferdigstilt.

### Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx