

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

Reguleringsbestemmelser

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.
- 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. Spillvann skal renses etter strengeste krav i avløpsforskriften for Jæren, rensklasse a+. Det skal dokumenteres i teknisk plan at krav til rensing følger avløpsforskriften for Jæren.
- 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 H190.

Terreng og vegetasjon

- Utbyggingen skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende skog i planområdet skal i størst mulig grad opprettholdes i forbindelse med etableringen av veier og hytter.
- 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 35 fritidsboliger på hver sin festetomt i BFR1-BFR4. Dette inkluderer tre eksisterende hytter.

Krav til byggesøknad:

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

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 hytte 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. Hver fritidsbolig kan oppføres med maksimalt bebygd areal på 25 m² BYA. I tillegg tillates oppføring av en bod på inntil 6 m² som tilbygg til hytten. Terrasse kan plasseres på terreng eller over bakken på søylefundament og ha maks størrelse 16 m². Terrasser medregnes ikke i m²-BYA.
- 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 pilerer på terrasse skal ikke være høyere enn 2,5 m.
- Hyttene har parkering på felles parkeringsplass, f_SPP1.

Hytteområde (BFR2, BFR3 og BFR4)

- Innenfor BFR2, BFR3 og BFR4 kan det totalt oppføres 31 fritidsboliger. Av disse 31 hyttene er tre eksisterende og 15 nye hytter i BFR2, 7 i BFR3 og 6 i BFR4.
- Hver fritidsbolig kan oppføres med maksimalt bebygd areal, BYA, på 120 m² inkl. ev. frittliggende anneks/bod, på maks 10 m². Terrasser kan ha bebygd areal opp til 50 m² og de skal avtrappes i forhold 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 pilarer skal ikke være høyere enn 1,5 m.
- Hyttene i BFR 2 og BFR3 skal ha kjørbær adkomst og en parkeringsplass ved hytten.
- Hyttene i felt BFR4 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, BFR3 og BFR4. Adkomstvegene f_SKV1, f_SKV2 og f_SKV3 skal være minimum 3,5 m bred. Det skal legges til rette for breddeutvidelse og snuplass som vist i plankartet.

Parkeringsplasser, (felt SPP1, SPP2 og SPP3)

- Parkeringsplass f_SPP1 og f_SPP2 er felles parkeringsplasser for BFR1, BFR2, BFR3 og BFR4. f_SPP1 skal bestå av 15 plasser, hvor det er reservert 4 p-plasser BFR1. f_SPP3 er felles parkering hvor det er reservert 4 parkeringsplasser for hyttene i felt BFR4.
- Resterende parkeringsplasser på f_SPP1 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 nedgravd VA-anlegg innenfor L1, L2 og L3.
- Det tillates ikke plassering av campingvogn i LNF-områder.
- Det tillates etablert stiforbindelse med grusdekke og maks 2 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 H190 og H310)

Andre sikringsområder H190

Sikringsone H190 er aktsomhetsområde for flom. Det skal ved arbeider i sikringssonen vises aktsomhet som ikke øker risiko for oversvømmelser nedstrøms.

Ras- og skredsoner H310

H310_1, H310_2, H310_3 og H310_4 er regulert med hensynssone for ras- og skredfare. Det tillates ikke oppført nye bygninger eller veianlegg i disse faresonene.

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 gjennomføring av inngrep i kantsonen mot Giljastølsvatnet innenfor hensynssone H560.

Båndlegging etter lov om kulturminner H730

- Området H730 er regulert båndlagt etter lov om kulturminner.

- Områder vist med hensynssone H730 er fredet i henhold til lov om kulturminner. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminnelovens §§ 3, 4 og 8.
- Søknader som gjelder veier, bygg, nydyrking, utplanering etc. i hensynsoner H730 skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene før behandling.

4.3 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

Område med konsesjon for vindkraft (H740)

Innenfor hensynssonene er det gitt konsesjon for bygging av vindkraftverk med tilhørende veianlegg mv. Det tillates ikke fradeling og/eller oppføring av nye fritidsboliger innenfor hensynssonen så lenge konsesjonen gjelder.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1

- Det tillates å bygge to naust som er felles for hyttene i planområdet innenfor bestemmelsesområde #1. Naustene skal benyttes til oppbevaring av kajakk, robåt ol., hver maks 20 m² BRA.
- Naustene skal ha saltak med maks gesimshøyde 3 meter og maks mønehøyde 4 meter.
- Naustene skal ha dempede naturfarger på utvendige vegger og tak. Det skal benyttes materialer som har samhörighet 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 godkjente tekniske planer.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse av hytte kan gis skal renseanlegg og vannforsyning til området være ferdigstilt iht. godkjente planer av Gjesdal kommune.

Før brukstillatelse av hytte kan gis skal tilhørende veianlegg, parkeringsplasser og VA-anlegg være ferdigstilt.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx