

## ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR:

### BARMSTANGEN GNR/BNR 44/1

## BESTEMMELSER

Plankartets dato: 06.06.08. Korr. 26.02.09

Bestemmelsenes dato: 06.06.08. **Korrigert 04.11.10 (etter bystyrets vedtak 17.06.10)**

### 1 GENERELT

1.1 Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Området reguleres til følgende formål ihht. PBL § 25 1.ledd:

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| <i>Byggeområder</i>   | - <i>Fritidsbebyggelse</i>       |
| <i>Spesialområder</i> | - <i>Bevaring</i>                |
|                       | - <i>Friluftsområde på land</i>  |
|                       | - <i>Friluftsområde i sjø</i>    |
|                       | - <i>Område for avløpsanlegg</i> |

*Privat småbåthavn*  
*Privat vei*

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| <i>Fellesområder</i> | - <i>Felles parkeringsplass</i>   |
|                      | - <i>Felles småbåthavn</i>        |
|                      | - <i>Felles renovasjonsanlegg</i> |

### 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Tomtedeling, bygningers plassering og takform skal utføres som vist i reguleringsplanen. Bygningers plassering skal skje innenfor byggegrense.

2.2 Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.

2.3 Alle terrenginngrep skal tilbakeføres til naturområder. I ubebygde deler av byggeområder skal terrenget bevares.

2.4 Nødvendig infrastruktur som kabler og tekniske anlegg skal så langt som mulig legges i veiene i området. Terrengskader som følge av fremføring av kabler/teknisk anlegg, skal jordkles og tilsås/beplantes med stedegen vegetasjon.

### **3 BYGGEOMRÅDER**

#### **3.1 Byggeområde hytter**

I byggeområdet kan det oppføres én hytte på hver tomt. Hyttene skal bygges i én etasje og ha et bruksareal på maksimum 120 m<sup>2</sup>. Topp grunnmur/pilarer skal ikke overstige 0,6 meter over gjennomsnittlig terreng. Bodareal skal fortrinnsvis løses som en del av hytta. Hyttene skal terrengtilpasses.

Samtidig med byggesøknad skal det foreligge detaljert situasjonsplan som viser opparbeidelse av tomt, fasadetegninger med kotesatte terrenglinjer før og etter bygging. Kommunen kan kreve ytterligere dokumentasjon hvis nødvendig.

Hyttene skal oppføres av tre og skal beises eller males i naturfarger. Bestemmelser for farger gjelder også for vindskier, tak og grunnmur.

Hyttene kan ha innlagt strøm, vann, avløp og telenett.

Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader, eller pulttak med en takvinkel mellom 18 og 22 grader der terrenget tilsier det. Maks. mønehøyde 5,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Taktekkingen skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Samlet areal for terrasse/platting skal ikke overskride 25 m<sup>2</sup>, hvorav overbygd uteareal ikke skal overstige 15 m<sup>2</sup>.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller annen form for stengsel. Sikringsgjerde kan oppføres, og dette skal være godt terrengtilpasset og minst mulig dominerende.

Flaggstenger tillates ikke.

Det kan opparbeides én biloppstillingsplass på egen grunn.

I byggeområdene skal trær søkes bevart. Alle terrenginngrep skal tilbakeføres til naturområder. I ubebygde deler av byggeområdet skal terrenget bevares.

### **4. SPESIALOMRÅDE**

#### **4.1 Bevaring**

Formålet er å bevare eksisterende steingjerde og gammel ferdselsvei – "Vinterveien".

Veien skal være åpen for allmenn ferdsel til fots, sykkel eller lignende.

Vedlikehold og istandsetting skal være i henhold til antikvariske prinsipper, dvs med samme materiale, kvalitet og teknikk som eksisterende.

Evt. avvik fra antikvariske prinsipper skal avklares med fylkeskulturvernmyndighet-ene.

#### **4.2 Friluftsområde**

Det er ikke tillatt å skade terreng og vegetasjon i friluftsområdene ved opparbeidelse av byggeområder og veier.

Grunneier (g.br.nr 44/1) har anledning til å tynne lauvskog og grantrær for å oppnå mer utsikt og sollys, men furutrær skal søkes bevart.

I friluftsområdet kan det opparbeides stier.

#### **4.3 Område for avløpsanlegg**

Området skal brukes til infiltrasjon av rensset avløpsvann og plassering av minirenselanlegg.

Området skal tilsås med gras.

Nytt anlegg skal ikke være til skade eller ulempe for bestående anlegg.

### **5. PRIVAT OMRÅDE**

#### **5.1 Privat småbåtanlegg (sjø)**

Privat småbåtanlegg på land og i sjø kan opparbeides som vist på reguleringsplanen.

#### **5.2 Privat vei**

Kjørevei skal opparbeides som vist på planen, men kan legges med små avvik fra de føringer som er vist i planen dersom dette kan bedre terrengtilpassingen.

Kjørevei skal ha maksimum bredde 3,5 meter, inkludert skuldre. Det skal legges vekt på å få til en best mulig terrengtilpassing og minst mulig skjæringer og fyllinger. Det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser. Fyllinger skal tilsås med stedlig frøblanding umiddelbart etter anleggsarbeidets slutt.

Private veier skal være åpne for gangtrafikk.

### **6. FELLESOMRÅDE**

#### **6.1 Felles parkeringsplass**

Felles parkeringsplass FP1 skal brukes av hyttene innenfor felt F1 og F2, samt 2 parkeringsplasser for hytte gnr/bnr 44/8-9. Det er avsatt 1 gjesteparkingsplass for hver av hyttene innenfor F1 og F2.

Felles parkeringsplass FP2 kan opparbeides og benyttes av hyttene som i den tidligere reguleringsplanen hadde avsatt felles parkering i dette området.

Felles parkeringsplasser kan benyttes til oppbevaring av båter om vinteren.

#### **6.2 Felles småbåtanlegg**

Ny småbåthavn skal være felles for F1, F2, F3, F4 og 44/1-10, 44/1-6. Det avsettes én båt plass pr. hytte.

Det er i tillegg avsatt plass til 2 gjesteplasser.

Bestående båtplasser i strid med planen skal saneres.

Ved innsending av byggesøknad skal evt. forekomst av ålegras dokumenteres.

### **6.3 Felles renovasjonsanlegg**

Område for felles renovasjonsanlegg skal være felles for alle hyttene innenfor planområdet.

## **7. REKKEFØLGEKRAV**

### **7.1 Tekniske anlegg**

Følgende krav stilles før igangsetting av byggearbeidene:

- Før utbygging kan påbegynnes skal det foreligge godkjent vann- og avløpsplan.
- Vann og avløpsledning skal føres fram til hyttetomt.

### **7.2 Brygger**

Eksisterende brygger som ikke inngår i planen skal saneres før ny brygge tas i bruk.

Arendal, 06.06.08