

REGULERINGSBESTEMMELSER HAUGEN (Ørneriket)

Steinsøysund, Smøla kommune

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 27.06.02 sak 0039/02

Smøla formannskap 05.05.2020 sak 26/20

§ 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bolig- og fritidsbebyggelse i området. Planområdet er begrenset av ytre stiplede linje i reguleringskartet.

§2 BYGGEOMRÅDER

§2.1 Generelt

All ny bebyggelse skal plasseres i terrenget på en måte som tar vare på landskapets kvaliteter. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal legges vekt på god estetisk byggeskikk. Utforming, materialvalg og fargesetting skal i størst mulig grad tilpasses løsninger det er tradisjon for på stedet.

§2.2 Område for boliger (B1 - B9)

Det kan bygges 1 (et) bolighus pr. tomt på inntil 2 (to) etasjer pluss kjeller. Maksimalt tillatt mønehøyde er 6,5 meter fra planert terreng.

Videre tillates oppført 1 (et) anneks inntil 25% av boligens bebygde areal (BYA). Garasje, uthus og liknende bygg for ikke varig opphold og beboelse tillates.

Takvinkel skal være mellom 27-40 grader.

Det skal benyttes mørk ikke-reflekterende takteking.

Tillatt bebygd areal (%-BYA) for boligtomtene er 25%.

Dersom det bygges flere bygg på tomta, skal disse oppføres med samme takvinkel og materialvalg som hovedhuset.

§2.3 Område for fritidsbebyggelse (F1- F7)

Det kan bygges 1 (en) fritidsbolig pr. tomt. Videre tillates oppført 1 (et) anneks inntil 25% av fritidsboligens bebygde areal (BYA). Garasje, uthus og liknende bygg for ikke varig opphold og beboelse tillates. Tillatt bebygd areal (%-BYA) for fritids-boligtomtene er 25%.

Maksimalt tillatt mønehøyde er 6,5 meter fra planert terreng.

Takvinkel skal være mellom 27-40 grader.

Møneretningen skal være vinkelrett på hovedretningen til strandlinja. Som takteking skal det velges mørk takstein. Det skal benyttes tre som veggkledning. Fargesettingen skal velges blant jordfargene (mørk rød, brun mfl.).

§2.3.1 Område for sjøhus (S)

Sjøhusene skal gis en enhetlig utforming og fargesetting. Sjøhusene kan plasseres i to eller tre grupper, hvor avstanden mellom brygger i samme gruppe skal være maksimalt 2,0 meter. Fasadene skal være enhetlig og det skal brukes lik taktekking på alle sjøhus.

Det skal brukes stående tømmermannspanel og takvinkel skal være 37 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7 meter fra planert terreng målt fra byggets to hjørner mot land.

Høyde på topp grunnmur skal følge anbefalte tall fra DSB basert på 200 års returnivå for stormflo, sikkerhetsklasse 2 (TEK17) basert på NN2000. Verdien for "høyde over NN2000" skal avrundes opp til nærmeste 10 cm.

§3 LANDBRUKSOMRÅDER

I disse områdene kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruket. Områdene skal brukes til jord og skogbruk. Landskapets karakter skal ivaretas. Bekkedalen mellom riksvegen og sjøen skal ikke utsettes for andre inngrep enn det denne planen tillater.

§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Offentlig kjøreveg reguleres i en bredde på 10,0 meter, med 30,0 meters byggelinje, målt fra vegens senterlinje.

Frisiktsoner i vegkrysser 10,0 X 100,0 meter.

§5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§5.1 Friområde/Turveg (land)

Dette er allment tilgjengelige områder hvor det ikke tillates innretninger eller tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel.

Turvegen langs sjøen kan brukes til nødvendig transport av varer til og sjøhusene.

§5.2 Friområde i sjø

Området kan tilrettelegges for å øke/bedre opplevelse og bruk av område for allmennheten. Det tillates ikke innretninger eller tiltak som er til hinder for den allmenne friluftsliv bruken i området.

§6 SPESIALOMRÅDER

§6.1 Privat småbåtanlegg (land)

Området kan bebygges med kai/brygge. Brygga må tilpasses eksisterende naust i området og tilsluttes disse. Eksisterende naust er registrert i kulturminneregisteret SEFRAK og tiltak på disse bygningene krever særlig omtanke.

Båter og andre motoriserte fartøyer tillates ikke lagret og vedlikehold i regulerings-feltet før eventuelt ny reguleringsplan fremlegges.

§6.2 Privat småbåtanlegg (sjø)

I området kan det bygges flytebrygge. Ellers er området prioritert ferdsel til sjøs, til og fra flytebrygge/kai.

§7 FELLESOMRÅDER

§7.1 Felles avkjørsel (FA)

Felles avkjørsel FA1 er felles for rettighetshaverne til eksisterende "torvveg" gn.r 63/2, 63/1 og framtidige eiendommer i boligområdene B1 til B9. Felles avkjørsel FA2 er felles for alle i boligområdene B1 til B9. Fritidseiendommen F kan knyttes til FA 1 og FA2 etter nærmere avtale. Felles avkjørsel FA3 er felles for alle i område F1 til F9 og sjøhusene S, samt for 63/1.

§7.2 Felles parkering

Biler tillates ikke parkert ved sjøhusene. Kun kortvarig av- og pålessing tillates. Arealet skal holdes åpen for utrykningskjøretøy. Felles parkering for sjøhusene (FP) skal benyttes.

§8 Annet

Gjerde mot nabo med høyde inntil 1,5 meter kan settes opp uten å søke. Bestemmelsene i lov om grannegjerde og naboloven skal følges. Gjerde mot offentlig vei er søknadspliktig. Forskrift om gjerde ved offentlig veg skal følges.

§9 FELLESBESTEMMELSER

Reguleringsplanen eller bestemmelsene kan endres innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt med private servitutter eller avtaler som strider mot bestemmelsene.

Haugen gård 8/4 2021