

REGULERINGSPLAN FOR:

BARMSTANGEN GNR/BNR 44/1

BESTEMMELSER

Plankartets dato: 10.06.22. Bestemmelser dato 30.09.2022.

Justert 16.03.2023.

Planens hensikt

- Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for hyttebebyggelse med tilhørende infrastruktur, og felles båthavn.
- Reguleringsplanen viser tomter hvor hyttebebyggelsen kan oppføres i samsvar med reguleringsbestemmelsene.
- Innenfor planområdet er det i dag eksisterende hytter med infrastruktur og egne båtplasser. Bestemmelsene fastsetter egne bestemmelser for disse basert på videreføring av tidligere reguleringsbestemmelser.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 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 repareres og tilsås/beplantes med stedstilhørende vegetasjon.
- Felles renovasjonsanlegg er plassert utenfor planområdet. Mellomlagring av avfall på egen tomt tillates kun i forbindelse med godkjente byggearbeider, eller i forbindelse med nødvendig vedlikehold.
- Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.
- Alle terrenginngrep for etablering av bygg og anlegg, som ikke er del av det godkjente tiltaket, skal tilbakeføres og istandsettes før ferdigattest utstedes.
- Terreng et utenfor bebyggelsen og anleggsområdene skal bevares, og trær skal søkes bevart.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse

- Hyttene kan ha innlagt strøm, vann, avløp og nett.
- Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller annen form for stengsel unntatt nødvendige sikringsgjerd. Disse skal være godt terrengtilpasset og minst mulig dominerende. Ved husdyrhold på utmark kan eiere av hyttetomter i egen regi sette opp terrengtilpasset gjerde med minst mulig dominerende virkning.

- Hyttene skal ha fasader og vindskier med trekledning, enten ubehandlet eller overflatebehandlet med naturfarger. Grunnmur skal ha naturlige gråfarger.
- Taktekkingen skal utføres med materialer som har mørk og matt naturfarge.
- For nye hytter skal godkjent løsning for atkomst, vannforsyning og avløp være dokumentert før igangsetting.
- Flaggstenger tillates ikke.

2.2 Fritidsbebyggelse, Hyttetomter FBF1 og FBF5 – FBF12. Alle fellesbestemmelser skal også følges.

- Tomtene tillates ikke delt.
- Byggegrenser for fritidsboligene følger i utgangspunkt tomtegrenser. Unntatt er der tomtegrensen er grense mot vei, eller grense mot annen tomt for bebyggelse. Her er byggegrensen 4m fra tomtegrensen.
- Der tomten krysser inntegnet 100m sone fra kystlinjen, er denne byggegrensen.
- Fritidsboligene skal ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 4,0 m og 5,8 m. For hytter med flatt tak skal maks høyde være 4,0 m. For hytter med pulttak skal maks gesimshøyde være 5.0 m. Høydene måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene.
- Tomter kan bebygges med et samlet bruksareal på maks 150 m2 BRA, ekskl. parkering og ekskl. terrasse/platting. Bruksarealet kan deles på tre bygninger, hytte, anneks og bod. Maks bruksareal for anneks er 15 m2 BRA og maks areal for bod er 8 m2 BRA.
- Til hver nye fritidsbolig må det være mulighet for 2 parkeringsplasser, enten begge plasser på egen tomt eller en på egen tomt og en på fast plass på felles parkering.
- Det tillates oppføring av terrasse/platting på inntil 40 m2 i tilknytning til fritidsboligen. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke.
- Overbygd uteareal ikke skal overstige 20m2. Overbygd uteareal er i tillegg til bruksareal for hytta.

2.3 Fritidsbebyggelse, Hyttetomter FBF2 – FBF4. Alle fellesbestemmelser skal også følges.

- Byggegrenser er vist i reguleringsplanen.
- Innenfor byggegrenser kan det oppføres en hytte på hver tomt. Hyttene skal bygges i en etasje og ha et bruksareal på maks 120m2. Topp grunnmur/pilarer skal ikke overstige 0,6 meter over gjennomsnittlig terreng. Bodareal skal fortrinnsvis løses som en del av hytta. Hyttene skal best mulig terrengtilpasses.
- Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader, eller pulttak med en takvinkel mellom 18 og 22 grader. Maks mønehøyde på 5,5 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Samlet areal for terrasse/platting skal ikke overskride 40m2, hvorav overbygd uteareal ikke skal overstige 20m2
- Det kan opparbeides en parkeringsplass på egen tomt, med unntak for tomt FBF4.

2.4 Småbåtanlegg i sjø

- SH med BA9. Småbåtanlegg i sjø med brygge for hyttetomtene FBF5 – FBF12 kan opparbeides som vist på reguleringsplanen. Anlegget er felles for disse hyttetomtene. En båtplass til hver hytte og 4 gjesteplasser.
- Eksisterende brygger BA3- BA8 for hyttetomtene FBF1 – FBF4, og 44/1/6 og 44/1/10 beholdes.
- Formålsgrenser er byggegrenser.

2.5 Uthus/Naust/Badehus

- Det tillates oppført ett felles naust i Lindvika. Naustet skal inneholder en bod til hver båtplass for oppbevaring av utstyr. I tillegg tillates naustet å inneholde ett mindre vaskerom med toalett. Bygget kan oppføres inntil 60m2bra. Byggegrensen er formålsgrensen. Bygget skal tilpasses mot terreng ved å avtrappes nedover mot sjø. Mønehøyde maks 5.0m. Gesimshøyde maks 4.5m. Alle høyder målt fra gjennomsnittlig terreng.

2.6 Avløpsanlegg

- Områdene AV1 til AV6 skal brukes til infiltrasjon av rensset avløpsvann og plassering av minirensanlegg.
- Terreng skal tilbakeføres etter etablering og området skal tilsås med gress.
- Nytt anlegg skal ikke være til skade eller ulempe for bestående anlegg.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Kjørevei

- 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 4,0meter, inkludert skuldre unntatt vei 2.
- Kjørevei 2 skal ha maksimum bredde 2,5meter, 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 masser fra nærområdet. Fyllinger skal tilsås med stedstilhørende vegetasjon eller frøblandinger umiddelbart etter anleggsarbeidets slutt.
- Det tillates en avkjøring til hver tomt der felles vei er lagt frem til tomt.
- Alle veier og stier skal være åpne for allmennheten.
- Vei 2 kan bare opparbeides i tråd med pkt. 7.2 «hensynsone bevaring kulturmiljø H_570.»

3.2 Gangvei

- Det tillates oppført felles gangvei fra fritidsbebyggelsen og ned til Lindvika, stranden og småbåtanlegget.
- Det tillates etablert felles gangvei fra vei 1 til vei 2.
- Gangveiene skal ha maksimal bredde på 1.5m og tilpasses mot terreng.

3.3 Annen veigrunn

- Område avsatt til redskaper for vedlikehold av vei og landskap og for snømåking.

3.4 Parkeringsplasser

- Parkeringsplass PP1 er for fritidsboligene FBF11 - FBF12 med en plass pr hytte i tillegg to felles gjesteplasser.
- Parkeringsplass PP2 er for fritidsboligene FBF8 – FBF10 med en plass pr hytte i tillegg to felles gjesteplasser.
- Parkeringsplasser kan benyttes til oppbevaring av båter om vinteren.

4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. § 12-5 nr. 5)

4.1 Skogbruk

- 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.

4.2 Landbruk

- Grunneier har anledning til å holde husdyr i friluftsområdene.

4.3 Friluftsmål

- Det er ikke tillatt å skade terreng og vegetasjon i friluftsområdene ved opparbeidelse av byggeområder og veier.
- I friluftsområdet kan det opparbeides stier. Opparbeiding av tursti skal ta hensyn til områdets biologiske mangfold og sti skal tilpasses terrenget.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)

5.1 Friluftsområde

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

6 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

6.1 H310 Ras- og skredfare

- Ras/skred – Innenfor sonen H310 kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

6.2 H370 Kraftledninger

- Høyspent – Innenfor sonen H370 er det ikke tillatt med ny bebyggelse og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

7.1 H560 Bevaring naturmiljø.

- Før tiltak innenfor hensynssonen må det gjennomføres en kartlegging av naturtyper som bør sikres i området. Det bør ikke tillates tiltak som er til skade for naturtyper som skal ivaretas.
- Småbåtanlegg SH tillattes.

7.2 H570 bevaring kulturmiljø.

- Formålet er å bevare eksisterende steingjerde og gammel ferdselsvei –"Vinterveien".
- Veien skal være åpen gang og sykkelvei for allmennheten.
- Vedlikehold og istandsetting skal være i henhold til antikvariske prinsipper, dvs med samme materiale, kvalitet og teknikk som eksisterende.
- Det tillates at gangvei kan krysse steingjerde som vist i planen.
- Evt. avvik fra antikvariske prinsipper skal avklares med fylkeskommunens avdeling for kulturminnevern.