

# REGULERINGSPLAN FOR:

## BARMSTANGEN GNR/BNR 44/1

### BESTEMMELSER

Plankartets dato: 26.05.23. Bestemmelser dato 26.05.2023.

#### 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 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 sikringsgjerdet. 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 m<sup>2</sup> BRA, ekskl. parkering og ekskl. terrasse/platting. Bruksarealet kan deles på tre bygninger, hytte, anneks og bod. Maks bruksareal for anneks er 15 m<sup>2</sup> BRA og maks areal for bod er 8 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> i tilknytning til fritidsboligen. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke.
- Overbygd uteareal ikke skal overstige 20m<sup>2</sup>. 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 120m<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 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 40m<sup>2</sup>, hvorav overbygd uteareal ikke skal overstige 20m<sup>2</sup>
- 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 60m<sup>2</sup>bra. 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 minirensesanlegg.
- 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 strandsoner (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**

- Før igangsetting av tiltak i faresone må løse stein være fjernet slik beskrevet i rapport for *naturfarevurderinger*, utarbeidet av Skrid Aksomhet 23 mai 2023, rapport 4201-44-1-2023-01

### **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.