

REGULERINGSBESTEMMELSER

HAUGEN

Steinsøysund, Smøla kommune

Reguleringsbestemmelser for deler av eiendommene:

Gnr. 63, bnr. 1, Haugen

Gnr. 63, bnr. 2, Bekken

§1 FORMÅL

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

§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 bolighus pr. tomt, på inntil 2 etg. pluss kjeller/sokkel. Takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader. Det skal benyttes mørk ikke-reflekterende taktekking. Det skal i hovedsak velges veggkledning av tre.

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 fritidshus pr. tomt, på inntil 1 ½ etg. pluss evt. kjeller. Maksimalt tillatte mønehøyde er 5,5 m. Takvinkel skal være mellom 22 og 27 grader.

Møneretningen skal være vinkelrett på hovedretningen til strandlinja. Som taktekking 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 35 grader. Det skal være knappe takutstikk.

Møneretning skal være vinkelrett på strandlinja. Mønehøyden over topp grunnmur/pilarer skal være 5,9 meter. Kommunen setter høyden på grunnmur/pilarer.

Evt. avvik fra denne bestemmelsen kan godkjennes av kommunen dersom det fremmes samlet bebyggelsesplan for sjøhusområdet.

§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 vegkryss er 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 fra sjøhusene.

§5.2 Friområde i sjø

Området kan tilrettelegges for å øke/bedre opplevelse og bruk av område for allmenheten.

Det tillates ikke innretninger eller tiltak som er til hinder for den allmenne friluftslivsbruken 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.

§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”, gnr. 63/2, 63/1 og framtidige eiendommer i boligområdene B1, B2 og B3. Fellesavkjørsel FA2 er felles for alle i boligområdene B1, B2 og B3. Fritidseiendommen F kan knyttes til FA1 og FA2 etter nærmere avtale. Fellesavkjørsel FA3 er felles for alle i område F2, F3, F4, samt for 63/1.

§7.2 Felles parkering

FP er felles parkering for sjøhusene.

§8 ANNET

Regulert adkomst til eiendommene Gnr. 63, bnr.2 og Fritidseiendom F1 er markert med pil på plankartet.

Dersom det er nødvendig å holde husdyr borte fra tomtegrunn kan det tillates enkle gjerder rundt tomter, med max. høyde på 1,0 meter. Gjerdekostnaden faller på den enkelte tomteeier.

§9 FELLESBESTEMMELSER

Mindre vesentlige endringer fra reguleringsplanen eller disse bestemmelsene kan, innenfor rammen av plan- og bygningsloven og hvor særlige grunner tilsier det, tillates av planmyndigheten i kommunen.

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