

VEDLEGG TIL REGULERINGSPLAN FOR BARHAUGEN G. NR 66 OG B. NR 9, ÅFJORD KOMMUNE.

Eiendommen Haugen gnr 66 og bnr 9 ligger på den liten halvøya Øra, tilknyttet Barøy ved Barøybukta i Åfjord kommune. Øra med Førsholman er også en del av fastlandsforbindelsen til Lauvøya. Opprinnelig har halvøya bestått av små jordbrukseiendommer, men gradvis endret karakter til typisk fritidsområde. Hovedbølene er blitt til fritidsboliger og eiendommene er blitt oppdelt til bebygging av fritidshus/ hytter. Eiendommen Haugen hadde i sin tid geit og sauedrift.

Nå har nåværende eier ønske om å få hele eiendommen Haugen gnr 66 og bnr 9 regulert til fritidsformål. Frittliggende hytteområde og område knyttet til stranda pluss utleie av hytter. Alle knyttet til skjærgård og sjøliv med båtutleie. Området i fjæra kan bli en yndet plass for lek og bading da stranden består av sand og lang grunne. Nødvendige flytebrygger rundt strandområdet vil gjøre at stranda blir lettere skjermet for vær og vind.

Haugen har allerede i dag innregulert to fritidseiendommer som er fradelt med gnr 66 og bnr og . Vei opptil planlagte hyttetomter er lagt inn i terrenget, slik at veien ikke fører til sjenerende inngrep i terrenget. Sett i forhold til eiendommens størrelse, har den mangfold av ulike vegetasjon.

Området rundt tomt 2, 9 og 10, består av rikt jordsmonn med frodig trevekst.

Tomt 3, 5 og 8 består av svalberg og karrig lyngvoll.

Området rundt tomt 4, 6 og 7 er en blanding av myr og frodig jordsmonn med kraftig vekst av bjørk og furu.

Hyttetomtene er innregulert to og to i grupper 3/ 10, 4/ 5, 6/ 7 med nær tilknytning. Gruppene er plassert usjenert i terrenget for hverandre. Alle hyttene har innregulert møneretning etter naturlig fallinje.

Eiendommens høyeste punkt, merket friluftsområde har en unik utsiktsplass og er bevart for allmenn tilgjengelighet.

I reguleringen har vi anstrengt oss for at allmennheten har usjenert adgang og passasjemuligheter i alle retninger på eiendommen.

 ÅFJORD KOMMUNE		
Løpenr.	Saksnr.	Dok.nr.
6975/06	04/01141	25
23 NOV 2006		
Saksbeh.	Kopi til:	
TSK		
Arkivkode:		
L12		

ÅFJORD KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Barøyhagen hytteområde.

PLANDATA:

Reguleringsplan datert:	<u>28.04.04</u>	<u>endret 01.11.06</u>
Siste revidert		
Reguleringsbestemmelser datert:	<u>28.04.04</u>	<u>endret 01.11.06</u>
Sist revidert	i samsvar med vedtak i Kommunestyre og planutvalget.	

1. GRENSER OG FORMÅL**GRENSER**

- 1.1 Det regulerte område er på plankartet vist med reguleringsgrense

FORMÅL

- 1.2 Området reguleres til følgende formål:
- 1.2.1 Byggeområde (fritidsbebyggelse (hytteområde), forretning)
 - 1.2.2 Området for jord og skog
 - 1.2.3 Offentlig kjøreveg
 - 1.2.4 Fareområde (høyspentlinje)
 - 1.2.5 Spesialområde (område for anlegg i sjø, frisiktområde)
 - 1.2.6 Fellesområde (felles avkjørsel, annet fellesområde (parkeringsplass))

2 BYGGEOMRÅDER**2.1 HYTTEBEBYGGELSE****PLASSERING**

- 2.1.1 Tomtestørrelse for fritidsbebyggelse unntatt tomt nr. 1-2 skal ikke være større enn 1 dekar. På tomter merket 3, 4, 5, 6, 7 og 8 tillates oppført hytter (fritidshus). Hver tomt i området er markert med ring og møneretning på kartet. Pæl markeres der ring og møneretningsstrek krysser. Pæl skal ligge innenfor byggets grunnmur. Og minst et av byggets hjørner skal ligge innenfor sirkelens senter. Plassering av den enkelte hytte i terrenget angis med GPS-innmåling av kommunen. Endelig plassering skal

godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse. På tomt 9 og 10 skal det oppføres hytter for utleie til fritidsformål. Plassering og møneretning skal redegjøres ved byggesøknad. Ved strandområdet tillates oppført et naust i tillegg til de to eksisterende. Situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse skal vise all planlagt bebyggelse, også bygninger som ikke skal oppføres i første omgang. Bygningsmyndighetene kan godkjenne oppføring av frittstående uthus og/ eller anneks der forholdene tilsier dette. På tomtene 1 og 2 er det eks. hytter.

Evt. endringer: _____

2.1.2 Hver hyttetomt kan bygges med en hytte på maks. tillatt bruksareal (T-BRA) lik 120 kvm. I tillegg kan bygningsmyndighetene tillates oppført uthus og/ eller anneks på inntil 30 kvm (T-BRA) der forholdene ligger til rette for det.

2.1.3 Inngjerding av tomtene er ikke tillatt. Når hensynet til vern mot bufe eller andre vesentlige hensyn gjør det nødvendig, kan bygningsmyndighetene tillate inngjerding rundt selve hytta.

VANN OG AVLØP

2.1.4 Vannforsyningen er fra offentlig ledningsnett. Avløpøsningen via slamavskiller (septiktank) skal være i samsvar med utslippstillatelsen for området. Utslippstillatelse gis i henhold til egen søknad og tilhørende avløpsplan.

2.1.5 Vannklosett kan tillates som toalettsystem i henhold til pkt. 2.1.4

2.2 FORRETNING

På området kan tillates bygg for foretningsvirksomhet.

Dvs. på tomtene 9 og 10.

Tomt 9 tillates oppført med to stk. utleieleiligheter, hver leilighet på maks 50 kvm.

Tomt 10 tillates oppført med to stk. utleieleiligheter, hver leilighet på maks 60 kvm.

3 OMRÅDET FOR JORD OG SKOG

I disse arealene gjelder fortsatt jordloven. Merket friluftsområdet.

4 SPESIALOMRÅDET

4.1 OMRÅDET FOR ANDRE ANLEGG I SJØ

Området for privat småbåtanlegg med flytebrygge. Flytebrygge og evt. andre installasjoner skal byggemeldes særskilt. Inngrip i havbunnen må ikke foretas.

4.2 FRISIKTSONE VED VEG

For tilknytning av adkomstvei til kommunal veg gjøres gjeldene Vegmyndighetenes krav til avkjørsel.

4.2.1

- 4.2.2 Fra et pkt. 1,2m over avkjørselen 5m fra kant av kommuneveg skal en kunne se til et 1,4m høyt kjøretøy i en avstand av minst 100m.
- 4.2.3 Det må ryddes og holdes ryddig slik at de nødvendige siktkrav til enhver tid er oppfylt.
- 4.2.4 Tilknytningsradien skal være 5m, og bredden på avkjørselen skal være 4m.

5 FELLESOMRÅDER

5.1 FELLES AVKJØRSEL

- 5.1.1 Felles avkjørsel FA 1 er adkomst for hytter merket 2-10. Det kan opparbeides parkeringsplasser for hyttetomter for hver hytte som vist på planen. Parkeringsplasser for hyttene 1 og 2 er ikke med i denne planen. Løsninger for adkomst og parkering for hver hytte skal vises på søknader om byggetillatelse.
 - 5.1.2 Felles avkjørsel FA 2 er adkomst til naust, strandområde og båthavn.
 - 5.1.3 Adkomstveier kan opparbeides med inntil 3,5m kjørebanebredde. Denne kan utvides til 4m iht. pkt. 4.2.4. Dersom forholdene tilsier det kan vegen gis mindre lokale utvidelser for møteplasser.
 - 5.1.4 Utstikking av veitraseer skal skje i samarbeid med kommunen og traseen godkjennes før arbeid igangsettes. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger i løs-masse skal tilsås.
- 5.2 Adkomst til hyttetomtene 3-10 innreguleres ved byggemelding (uteplan)

6 FAREOMRÅDE (HØYSPENTLINJE)

Innenfor fareområde for høyspentlinje tillates ikke oppført bygninger eller anlegg for varig opphold. Fareområdet defineres til 6 meter fra ytterste fase.

7 FELLESBESTEMMELSER

BYGNINGER UTFORMING

- 7.1 Bygningene skal ha saltak med takvinkel 22 - 34 grader. Overkant pilarer eller grunnmur skal holdes lavest mulig over terrenget og maks. 0,5 m over naturlig tilplanert terreng. Mønehøyde skal ikke oversige 6,5 m over terreng.

7.2

- 7.3 Alle nybygg av hytter, uthus, naust og andre bygg skal gis en god form, farge og materialbruk tilpasset naturen i området. Tre, naturstein og mur er egnede materialer. Uthus på hyttetomter skal tilpasses hovedbyggets utforming og ikke ha større grunnflate enn 30m².

GENERELT

- 7.4 Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.