

FOSENPLAN

7170 Åfjord
Tlf 918 06 336
www.fosenplan.no
e-post: post@fosenplan.no



Forslag til Reguleringsplan for eiendommen Stuanes, gnr 29 bnr 1 i Bjugn kommune

Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser

Oppdragsgiver: Helge Indergård, 7160 Bjugn

UTARBEIDET/REVISJONER	VERSJON	DATO
Opprettet	A0	15.10.06
Endring av bestemmelsene iht 1. gangs behandling sak 06/79	A1	05.12.06

FORORD

Undertegnede har på vegne av grunneier og tiltakshaver Helge Indergård utarbeidet forslag til reguleringsplan. Formålet med plana er å legge til rette for fritidstomter for salg samt etablering av utleie- hytter og brygger for å utnytte ressursgrunlaget på eiendommen

Planmaterialet består av reguleringsplan i målestokk 1:2000, beskrivelse med forslag til reguleringsbestemmelser.

Åfjord 15.10.2006

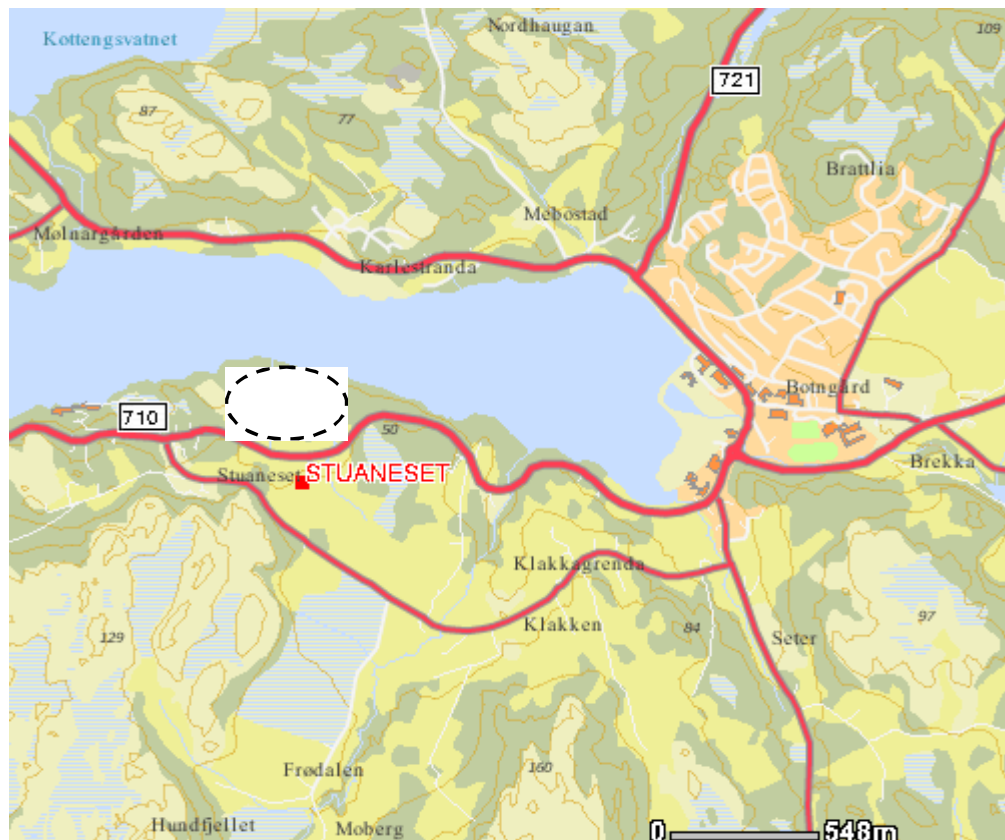
Gisle Kvernland

BESKRIVELSE

1. PLANOMRÅDET

Overordnet plan I kommuneplanens arealdel, vedtatt av Bjugn kommunestyre 28.06.05 er området gitt arealkategori byggområder for fritidsbebyggelse.

Beliggenhet og adkomst Planområdet befinner seg ca 2,5km fra Botngård på vei mot Ørland og ligger på nordre side av riksveg 710.



Avgrensning Planområdet avgrenses i hovedsak av sjøen i nord og av riksvegen i sør. I Øst avgrenses plana mot Stuanesbekken og vest mot naboeiendommer.

Landskap og vegetasjon Planområdet heller i store trekk mot sjøen i nord og med gode solforhold store deler av dagen da bakenforliggende landskap ikke danner høy horisont. Vegetasjonen består mye av gammelt beite som er i ferd med å gro igjen. Innimellom dette har en del kupert terreng med grunnlendt mark og berg i dagen. Området består ellers av lauvskog som har hatt en betydelig vekst de senere årene.

Eksisterende bebyggelse Fra før finnes det en eldre brygge og ett naust innenfor planområde, samt fundamentet til en tidligere brygge i område hvor næringsområde M1 er angitt på planen.

Kulturminner Det har vært gjennomført påvisningsundersøkelse med tanke på automatisk fredete kulturminner. Dette ble gjennomført av arkeolog fra fylkeskommunen og hvor det ikke ble påvist funn.

2. PLANFORSLAGET

GENERELT

Oppstart av planarbeidet Oppstart av planarbeid er kunngjort i Fosna-Folket og adresseavisa den 1. august. Fylkeskommunen, Fylkesmann og naboer er tilskrevet med informasjon om oppstart av planarbeid og hvor en innenfor fastsatt frist har bedt om innspill til planarbeidet.

Tekniske anlegg Søknad om utslippstillatelse må basere seg på godkjent vann- og avløpsplan for området. Vannforsyning tilknyttes kommunal vannforsyning.

Renovasjon Fritidsboligene tilknyttes den kommunale renovasjonsordningen.

BYGGOMRÅDER

Fritidsboliger Det planlegges oppført i alt 41 ny tomter med fritidsboliger innenfor planområdet. Tomtene er nummerert fra 1 til 43 på plankartet. Tomt 13 og 37 er tatt ut av planen etter en gjennomgang med kommunen slik at antallet derfor blir 41. Tomtene er planlagt med et tomteareal på ca 750 kvm. I planområdet er det satt ut stikker som er innmålt, nummerert med tomtenummer i henhold til plankartet. Fritidsboligen må plasseres slik at innmålt stikke blir liggende innenfor hovedbyggets hjørner.

Næringsområde for utleie I område M1 har det tidligere stått en brygge som nå er revet. Byggegrøp og fundamentet for denne er fortsatt intakt og hvor en planlegger å føre opp en brygge med 2 utleieenheter. I område M2 finnes det i dag en brygge som planlegges opprustet og benyttet til næringsvirksomhet. På hvilken måte denne blir benyttet er enda noe usikkert, men det blir her aktuelt med enten utleieenhet eller servicefunksjon kanskje i kombinasjon. I næringsområde M3 planlegges det utleieenheter i form av hyttebygg.

For utleieenhetene nede ved sjøen vil brygger og andre sjøhus i distriktet være veiledende med tanke på utførelse med form, fasader og fargebruk.

Naust I område N1 og N2 planlegges det naust som et tilbud til fritidstomtene med lagring av fiskeredskaper, tauverk med mer. Det samme gjelder for naustområde N3 hvor det i dag står et naust.

LANDBRUK

Landbruk Det forutsettes ikke spesielle restriksjoner på eksisterende landbruksdrift innenfor områder med landbruksformål.

SPESIALOMRÅDE

Småbåthavn

Det vil bli anlagt flytebrygge med tilbud om båtplass for fritidsboligene innenfor plana. Område ligger godt skjermet mot vind og bølger og er derfor et godt egnet som småbåthavn. Det planlegges ikke fylling eller mudring i sjøen.

FELLESOMRÅDE

Felles- avkjørsel og parkering

Felles- avkjørsel og parkering i plana er felles for de som hører til bruken av disse, slik det fremgår av plankartet. Vegene er planlagt med en bredde på 3 meter fra skulder til skulder, i tillegg kommer 0,5 meter sidearealer på hver side slik at regulert bredde blir 4 meter. Bredden på sidearealer bør være tilstrekkelig når veien legges godt i terrenget slik at fyllinger og skjæringer i størst mulig grad unngås eller er redusert til et minimum.

REGULERINGSBESTEMMELSER

UTARBEIDET/REVISJONER	VERSJON	DATO
Opprettet	A0	15.10.06

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN STUANES GNR29 BNR 1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Innenfor planområdet er det regulert til følgende formål:

BYGGOMRÅDER	Fritidsbebyggelse, Næringsområde, Naust
LANDBRUK	
FAREOMRÅDE	Høyspenttrase
SPESIALOMRÅDER	Småbåthavn
FELLES OMRÅDER	Felles avkjørsel, Felles parkeringsplass, Felles samlingsplass

1 BESTEMMELSER FOR BYGGOMRÅDER:

1.1 Fritidsbebyggelse

Innenfor området er det planlagt 41 nye fritidseiendommer nummerert med 1 til 43 i planen. (nummer 13 og 37 er tatt ut)

Bygningenes karakter

Bygningene skal ha saltak med mørk og matt tekningsmateriale, takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. På øvrige bygning må det ikke benyttes lyse eller sterke farger som gir kontrastvirkninger til omgivelsene og terrenget, det må derfor benyttes naturlige jordfarger. Uthus skal være tilpasset fritidsboligen i materialvalg, form og farge. Uthus skal ikke ha større grunnflate enn 50 % av hovedhytta og skal ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedhytta. Bygningene tilpasses terrenget i størst mulig grad slik at skjemmende skjæringer og fyllinger i størst mulig grad unngås. Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng.

Plassering

Fritidsboligen plasser innenfor viste byggegrense på planen samtidig med at innmålt pæl på tomte kommer innenfor hovedbyggets hjørner. Møneretning bør være som vist på plankartet. Møneretning kan likevel avvike fra dette på enkelte tomter såfremt dette ikke bryter med landskapet og omkringliggende bebyggelse på en uheldig måte. Plassering av uthus skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for fritidsboligen, selv om den ikke skal oppføres samtidig. Uthus kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense etter lovens generelle bestemmelser. Utforming og plassering av bygg på planen er veiledende.

Grad av utnytting

Grad av utnyttelse skal ikke overstige %BYA=20%. Fritidsboligens gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m og mønehøyden ikke over 5,5 m, målt i forhold til gjennomsnittelig terrengnivå

1.2 Næringsområde for utleiebrygger M1 og M2

Innenfor områdene er det planlagt i alt 2 nye brygger i felt M1 samt eksisterende brygge i M2. Utleieenheter med tilhørende tomter skal tjene som styrking av næringsgrunnlaget på gården og tillates ikke fradelt.

Bryggene tillates oppført med en gesimshøyde inntil 5,5m og maks mønehøyde på 7,5m i forhold til gjennomsnittelig terreng rundt bygget. Utforming, størrelse og fargevalg på bryggene skal være tilpasset stedlig byggeskikk for tilsvarende bygg.

1.3 Næringsområde for utleiehytter M3

Innenfor dette område skal det føres opp utleieenheter i form av hytter. Utleieenheter med tilhørende tomter skal tjene som styrking av næringsgrunnlaget på gården og tillates ikke fradelt. Det vises forøvrig til bestemmelsenes punkt 1.1 med hensyn til utforming og grad av utnytting.

1.4 Naust

Tak utformes som saltak med en takvinkel fra 32 - 36 grader. Fargevalg på naustene bør være tilnærmet det som har vært benyttet på naust i distriktet. Naust tillates ikke innredet for beboelse. Naustene eller naustområdet tillates ikke inngjerdet. Naustene skal ha stående bordkledning, eventuelle vinduer skal ha stående rektangulær form og kan plasseres i gavlvegg. Gavlvegg skal vende mot sjøen. Det henvises til kommunens retningslinjer for byggetiltak og bruksendringer i kystsonen.

2 BESTEMMELSER FOR LANDBRUK

2.1 Jord- og skogbruk

Området skal brukes til tradisjonell landbruksdrift hvor det tas hensyn til landskapet og behovet for å opprettholde skogvegetasjon mot hyttebebyggelse. I disse områdene gjelder fortsatt jordloven.

3 BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER

3.1 Småbåthavn

Innenfor disse områdene tillates etablert flytebrygger og fortøyningsanordninger med båt plass for fritidsboligene i plana. Tiltak i sjøen kan ikke gjennomføres før tillatelse etter havne- og farvannsloven er gitt.

4 BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDENE

4.1 Stiadkomst

For boenheter med parkering på felles parkeringsplass skal adkomst til boenhetene skje via stiadkomst slik det fremgår av plankartet. Stien kan anlegges med en bredde på 1.5m

og kan benyttes til framføring av materialer i byggeperioden ved bruk av motorkjøretøy.

4.2 Felles avkjørsel

Vegen er felles for fritidsboligene som naturlig hører til bruk av vegen slik det fremgår av plankartet. Felles adkomstveier skal ha en regulert veibredde på minimum 4 meter.

4.3 Felles parkering

Felles parkeringsplass er felles for de fritidsboligene som hører til bruken av parkeringsplassen slik det fremgår av plankartet.

4.4 Felles aktivitetsplass

Dette område skal benyttes til felles samlingsplass for fritidsboligene innenfor plana hvor det kan anlegges grillplass og benker med mer.

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Terrengbehandling

Nødvendig terrenginngrep skal utføres mest mulig skånsomt og åpne terrengsår skal i nødvendig grad tilsås/beplantes. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende

5.2 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I forbindelse med anleggearbeider bør vegetasjonen som kan bevares skjermes mot fysisk ødeleggelser. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel. Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon

5.3 Søknad og byggemelding

Alle tiltak innenfor området skal omsøkes eller byggemeldes. Kommunen skal ved behandling av søknad og byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og behandling. Gjerder tillates normalt ikke satt opp. Kommunen kan etter søknad godkjenne oppsetting av gjerde. Eventuell gjerders utførelse og høyder bestemmes av kommunen.