

AGDENES KOMMUNE



**REGULERINGSBESTEMMELSER
BERGET,
DEL AV GNR. 88 BNR. 8**

Plankart datert: 30.01.04

Sist revidert: 22.08.05

Egengodkjent: 14.09.05

Reguleringsbestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 25

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor reguleringsgrense vist på tilhørende plankart.

§ 2. Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder (§25.1)

Område for boliger

- planlagt (tomt B2), og eksisterende (angitt med gnr/bnr)

Område for fritidsbebyggelse

- planlagt (tomt A1-A3), og eksisterende (angitt med gnr/bnr)

Landbruksområde (§25.2)

Område for jord- og skogbruk (L)

Offentlige trafikkområder (§25.3)

Offentlig kjøreveg

Annet trafikkareal

Gang og sykkelveg

Spesialområder (§25.6)

Privat parkering (P1-2)

Friluftsområde (F)

Friluftsområde i sjø (F)

Brygge

Bevaring (kulturminner)

Fellesområder (§25.7)

Felles avkjørsel (V1-3)

Felles parkering (P2)

§ 3. BYGGEOMRÅDER

Fritidsbebyggelse

- § 3.1 Hytteplasseringene er markert i terrenget med en pøl nummerert korresponderende med plankartet. Pølen skal falle innenfor hyttas grunnmur. Møneretning er angitt på plankartet. Bygningsmyndigheten kan fravike møneretning i de tilfeller dette gir en bedre praktisk løsning uten at det kommer i konflikt med § 3.3.
I de tilfeller punkt feste er valgt som eiendomsform, skal vedkommende hytter ha et nærareal som utelukkende disponeres av den enkelte hytteeier. Nærarealet bestemmes av formåls grensen på kartet.
- § 3.2 Det tillates kun 1 frittstående bygg i tillegg til hytta på inntil 15 m² BYA. Uthus/anneks skal plasseres som tilbygg til- eller i nær tilknytning til hytta. Tillatt total BYA for tomte: 110 m² inkludert evt. uthus/anneks.
- § 3.3 Bygningsmyndigheten skal gjennom behandling og godkjenning av byggesøknad sørge for at hyttenes form og fargevalg underordner seg de naturlige omgivelsene i området. Det skal tas særlig hensyn til dette for tomter med stort innsyn.
Bebyggelsen må ikke få farger som stikker seg markert ut, fortrinnsvis velges mørk brun, grått eller ubehandlet.
Tak skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning – gjerne torv eller skifer.
For tomte A3 gjelder i tillegg:
Bebyggelsen legges med møneretning nord-syd og med lavest mulig byggehøyde, - Det er ikke anledning til å bygge hytta lenger øst enn til en rett linje vist som byggegrense på plankartet og med følgende to koordinatfestede (WGS84/UTM32V) punkt i linja:
Punkt 1: 7041911,95 / 541976,67
Punkt 2: 7041899,34 / 541977,83
- § 3.4 Byggearbeid og tomtegraving skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Ut over det som er nødvendig for opparbeiding av hyttetomt skal ingen vegetasjon fjernes uten grunneiers samtykke.
- § 3.5 Før nye tiltak iverksettes innen planområdet, forutsettes det en godkjent avløpsplan som skal omfatte både ny og eksisterende bebyggelse.
- § 3.6 Vegadkomst og parkering skal være anlagt før hyttene tas i bruk. Alle nye avkjørsler må tilfredsstillende vegnormalens krav til utforming og siktforhold.

§ 4. LANDBRUKSOMRÅDER

Områder for jord- og skogbruk (L)

- § 4.1 I områder regulert til jord- og skogbruk er det bare tillatt oppført bygninger og innretninger som har direkte tilknytning til bruken av området som landbruksområde. Unntak gjelder tekniske anlegg i forbindelse med hytteområdet som forutsettes anlagt i henhold til denne plan.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg

§ 5.1 Det angitte områder skal nyttes til offentlig kjøreveg som vist på plankartet.

Annet trafikkareal

§ 5.2 Det angitte området er vegareal utenom selve vegbanen.

Gang og sykkelveg (G/S)

§ 5.3 Det angitte området er regulert til gang- og sykkelveg slik det er bestemt i kommunedelplanen.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

Privat parkering (P1)

§ 6.1 Området skal nyttes til privat parkering for hyttetomt A1.

Friluftsområde i sjø (F)

§ 6.2 Området skal nyttes til friluftsområde i sjø.

Friluftsområde (F)

§ 6.3 Området skal nyttes til friluftsområde på land.
Vegetasjonen mellom gravrøys 18349 og hyttetomt A3 må bevares uforandret

Brygge

§ 6.4 Området skal nyttes til brygge.

Bevaringsområde-kulturminner

§ 6.5 Kulturminnene innen bevaringsområdet er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep i marka eller tiltak. Evt. nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

§ 7. FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel (V1-V3)

§ 7.1 Felles avkjørsel V1 er felles for gnr. 88 bnr. 61, 64, 72, 81, 82 og 83.

Felles avkjørsel V2 er felles for hyttetomt A1 og gnr. 88 bnr. 62.

Felles avkjørsel V3 er felles for B1, B2 og eier/driver av tilgrensende landbruksjord.

Felles parkering (P2)

§ 7.2 P2 skal opparbeides for å betjene hyttetomt A2 og A3.

§ 8. FELLESBESTEMMELSER

§ 8.1 Byggearbeid og tomtegraving skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og eventuell vegetasjon. Utgravde eller utsprengte masser skal henlegges på steder der det ikke virker skjemmende.

§ 8.2 Før P2, V2 og V3 opparbeides og tas i bruk, må avkjørslenes profil og siktforhold være i samsvar med vegnormalene.

§ 8.3 Før tiltak i sjø settes i verk, kreves det tillatelse etter "Lov om havner og farvann".

PLANBESKRIVELSE

Plankart datert: 30.01.04 Sist revidert: 22.08.05 Egengodkjent:

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på eiendommen Indergård gnr 88 bnr 8 i Agdenes kommune. Reguleringsplanen omfatter totalt et landareal på ca. 50 dekar.

Reguleringsplanen omfatter 1 planlagt boligtomt, 4 eksisterende boligeiendommer, 3 planlagte fritidseiendommer, 5 eksisterende fritidseiendommer og en brygge. De planlagte hyttetomtene er lagt slik på eiendommen at utnytting av dens ressurser for øvrig ikke vanskeligjøres.

FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Planarbeidet er startet opp etter forespørsel fra Oddvar Indergård, hjemmelshaver til gnr 88 bnr 8.

Reguleringsplanen fremmes for å styrke eiendommens næringsgrunnlag. Eieren ønsker å stå fritt med hensyn til å selge eventuelt bortbygde hyttetomtene.

PLANDOKUMENTENE

Plandokumentene består av reguleringsplan i målestokk 1:1500 datert 30.01.04 med tilhørende reguleringsbestemmelser samt denne planbeskrivelsen.

PLANFORSLAGET

Veger, adkomst og parkering

Felles adkomstveg V1 tar av fra kommunevegen og fører til fritidseiendommene og boligeiendommene på vestsiden av "Berget".

Felles adkomstveg V2 tar av fra kommunevegen ved boligtomta 88/62 og går til parkeringsplass P1 som adkomstveg til tomte A1.

Felles adkomstveg V3 tar av fra kommunevegen mellom boligtomtene B1 og B2 og er adkomst for disse samt innmarka/landbruksområdet.

P1 er privat parkering for hyttetomt A1.

P2 er felles parkering for hyttetomt A2 og A3.

Det er beregnet 2 parkeringsplasser for hver hyttetomt.

Hytteområdet

3 planlagte hyttetomter ligger på østsiden på "Berget". De er plassert ganske høyt, men ikke så høyt at de skal skape silhuettvirkning. Tomtene ligger vendt mot øst med utsikt over fjorden.

Lokaliseringen av hyttene er ikke til hinder for ferdsel og utnytting av strandsonen.

Arealet mellom hyttetomtene på Berget er regulert til friluftsområde.

Sjøarealene

Området i sjøen er regulert til spesialområde, friluftsområde.

Det er planlagt ei brygge i buktas nordside. Langs stranden skal det være muligheter for bading.

Landbruksområder

Den resterende del av eiendommen er regulert til landbruksområde. Ved sjøen ligger et naust som opprinnelig var regulert til byggeområde – naust. Da planmyndigheten ønsker å hindre fradeling, er naustet med tilhørende nærareal regulert til landbruk. Det forutsettes uansett av en evt. oppbygging av forfallent naust skal behandles som ”særlig grunn” for dispensasjon dersom dette blir aktuelt.

Tekniske anlegg

Det skal settes opp en vannpost ved P2.

Det kan ikke iverksettes tiltak i området før godkjent avløpsplan foreligger.

Husholdningsavfall skal hyttefolket kaste i søppelcontainere satt ut av HAMOS til dette formål.