



Reguleringsplan for eiendommen Valseth, gnr. 7, bnr. 1

RETTLIG BINDENDE BESTEMMELSER
UTARBEIDET I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 26

Vedtatt av Agdenes kommunestyre den 12.03.2008, sak 18/08
Bestemmelsene gjelder for plankart dat. 14.06.06, sist revidert 12.03.08

Tekst i kursiv er informasjon til bestemmelsene.

1 Planområdet.

Det regulerte planområdet er vist med planbegrensningslinje på reguleringskartet.

2 Reguleringsformål

Området er regulert til:

- byggeområder
- landbruksområder
- spesialområder
- fellesområder

3 Bygeområde. Fritidsboliger - hytter.

3.1 Bestemmelsen gjelder for alle private hytter i henhold til plankartet.

3.2 Innenfor planområdet er det avsatt ca. 0,8 - 1,0 dekar tomt pr. hytte. Plassering av hytter med møneretning er vist med symbol på reguleringskartet. For hver hytte er det i marken nedsatt en nummerert pel som skal ligge innenfor hyttas hovedform. Bygningsmyndighetene kan foreta mindre justering av plassering på tomten og fastsette annen møneretning i forbindelse med byggesøknaden for den enkelte hytte. Ved eventuell fradeling og oppmåling av tomtene kan kommunen foreta mindre justeringer av de inntegnede tomtegrenser.

3.3 Hyttas materialvalg, form og farge skal velges slik at denne tilpasses terrenget omkring. Uheldig eksponering må unngås. Ved fargesetting skal det derfor velges mørke jordfarger/naturfarger som glir godt inn i landskapet. Det er ikke tillatt å benytte taktekkingsmaterialer som har reflekterende eller skinnende virkning.

3.4 Separate uthus tillates oppført inntil eller i umiddelbar nærhet av hovedhytta, og bygget skal tilpasses hovedhytta arkitektonisk når det gjelder materialvalg, form og farge. Maks bebygd areal (BYA) for uthus settes til 20 m².

3.5 Ved søknad om byggetillatelse skal situasjonsplanen vise størrelse og plassering av både hytte og event. framtidig uthus.

3.6 Maks bebygd areal (BYA) pr. tomt samlet for både hytte og uthus settes til 20 % av tomtestørrelsen, dvs. $BYA = 20\%$.

3.7 Hytteområdet kan, i likhet med distriktet for øvrig, av og til være utsatt for sterke vindkrefter (trykk/sug). Ved prosjektering av den enkelte hytte skal dette spesielt tas hensyn til.

4 Byggeområde. Boliger.

4.1 Innenfor området er det avsatt to nye boligtomter. Hver tomt kan bebygges med enebolig i inntill 2 etasjer samt garasje/uthus. Byggetillatelse er avhengig av at det framlegges tinglyst avtale om bruk av privat veg fram til tomtene.

5 Landbruksområder.

5.1 Landbruksområder omfatter areal hvor det er forutsatt ordinær jordbruksdrift. Innenfor området skal det være tillatt etter søknad/melding å føre opp bygninger og anlegg som et ledd i landbruksdriften.

6 Spesialområde. Frisiktzone ved veg.

6.1 Innenfor områder for frisiktzone kan det ikke plasseres konstruksjoner som hindrer den frie sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Frisiktsonen i retning sørover skal være minimum 4 x 140 meter og minimum 4 x 60 meter i retning mot fergekaia.

7 Spesialområde. Private vegger.

7.1 Det er i planen vist biladkomst til alle hytter. Fra felles adkomster er det forutsatt korte private adkomster fram til den enkelte hytte. Det framgår av kartet hva som er private vegger.

8 Spesialområde. Friluftsområde på land.

8.1 Området mellom hyttene innenfor deler av planområdet er på grunn av områdets karakter og bruk regulert til friluftsområde. Deler av området er fattig på vegetasjon og eksisterende vegetasjon skal derfor pleies og bevares mest mulig.

9 Spesialområde. Bevaring kulturminner.

9.1 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 eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturmyndighetene (fylkeskommunen).

10 Fellesområder. Felles adkomstveger og parkeringsplass.

10.1 Adkomst til hytteområdene skal skje via felles vegger. Vegene er felles for de hytter som i henhold til plankartet sogner til vegene. Vegene skal også kunne benyttes som driftsveger i jordbrukssammenheng. På vegene kan det settes opp bom for fremmede kjøretøyer.

10.2 Parkeringsplassene P1, P2 og P3 er felles for hyttene i planområdet, og kan benyttes til gjesteparkering. Parkering er ellers forutsatt inne på hver enkelt tomt/ev. i privat avkjøring.

11 Vann- og avløpsanlegg

- 11.1 Vannforsyning er forutsatt ordnet ved boring i fjell.
- 11.2 Kommunen krever at det blir utarbeidet en vann- og avløpsplan for hele planområdet før det blir gitt tillatelse til å legge inn vann i hyttene.

- 11.3 Privét-ordning basert på formuldingsprinsippet i egnet tett beholder utført etter anerkjente prinsipper tillates. Forurensningsmyndigheten kan også godkjenne andre løsninger.

12 Elektrisk strøm.

- 12.1 Dersom det skal legges fram strøm til hyttene, skal dette skje i form av jordkabel innenfor selve hytteområdet.
