



Reguleringsplan for

GÅSANESSET HYTTEFELT, DEL AV GNR.109 BNR.2

Planbeskrivelse

Reguleringsbestemmelser

Koordinatliste for nye tomter

Høringsutkast- , jf. vedtak i sak FMS 18/10

HØRINGSFRIST 29.09.10

Planbeskrivelse

Reguleringsplan: "Utvidelse av Gåsaneset hyttfelt" på eiendommen gnr. 109 bnr. 2 i Agdenes kommune

Nilssen og Opøyen AS har utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan for del av eiendommen gnr. 109 bnr. 2 – Grønningen i Agdenes kommune.

Planens hensikt

Gjeldende reguleringsplan er fra 2004 og hensikten med planarbeidet er å få regulert inn nye hyttetomter på eiendommen og få innregulert adkomstveger til noen av de eksisterende hyttetomtene i feltet. I tillegg er det gjort noen små justeringer av tidligere regulerte veger og parkeringsplasser.

Det er planlagt ny avkjørsel fra Rv 710 i samråd med Statens vegvesen som for tiden jobber med ny reguleringsplan for Rv 710. Den gamle avkjørselen er tatt bort i reguleringsplanen og avkjørselen vil bli stengt så snart den nye er opparbeidet.

Gjeldende planbestemmelser for området skal gjelde som før, med de endringene som ble vedtatt av Formannskapet i møte den 26.03.10.

Det er foreslått 19 nye hyttetomter innenfor området (merket D). Tomtene er plassert forholdsvis tett og ligger i nordvestlig retningen i forhold til de eksisterende tomtene i feltet. Området er østvendt og det er bra med vegetasjon i området som gjør at de fleste hyttende blir godt skjermet fra sjøen.

Planområdet

Planområdet ligger i Gåsahaugen nord for Grønningen i Agdenes kommune. Planområdet grenser mot Kalurdalsbekken mot nord, Trondheimsfjorden mot øst og gnr. 109 bnr. 4 mot vest. Riksveg 710 går gjennom planområdet.

Avgrensningen av planområdet vil være som i gjeldende plan.

Forhold til andre arealplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er godkjent av Agdenes kommune 14.01.04.

Vann- og avløp

De nye tomtene skal tilknyttes eksisterende vann- og avløpsnett i området. Gjeldende vann- og avløpsplan skal revideres mht. dette. Planen skal vise plassering av ledninger, dimensjonering, tilkoblinger etc. Vann til slukking av brann må tas fra Kalurdalsbekken nord for området, evt. fra sjøen.

Parkering/vegadkomst

Området er planlagt med vegadkomst til alle de nye tomtene innenfor området. I tillegg er det innregulert ny adkomstveg til flere av de eksisterende tomtene i feltet. Det vil bli økende trafikk på den interne adkomstvegen og vegen vil bli tilpasset og oppgradert mht. dette. Ingen av hytteeierne i feltet har kommet med merknader til de nye tomtene og den økte trafikken dette vil medføre.

Planarbeidet

Kunngjøring om planoppstart ble annonsert i avisene Sør-Trøndelag (30.04.08) og Adresseavisa (05.05.08). Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev.

Det er mottatt forhåndsuttalelse til planforslaget fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, NVE, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Statens Vegvesen og Agdenes kommune. Kopi av alle uttalelsene er vedlagt.

Kommentar til uttalelsene

Alle sektormyndighetenes merknader og innspill er forsøkt fulgt opp og ivarettatt i planforslaget. De nye tomtene får en tett plassering som vil være med på å bevare større arealer urørt. Området skal i størst mulig grad bevares slik landskap og vegetasjon fremstår i dag.

Fylkesmannen er opptatt av at fritidsbebyggelse må unngås i store sammenhengende områder uten større tekniske inngrep, jfr. Miljøverndepartementets veileder *Planlegging av fritidsbebyggelse T-1450*.

Plasseringen av de nye tomtene vil ikke være i strid med INON-områder, da de registrerte INON-områdene ligger lenger vest for planområdet.

De nye tomtene får også god avstand (ca 250 m) til Kaldurdalen i nord som er å betrakte som regionalt viktig viltlokalitet, og tomteplasseringene vurderes derfor ikke som problematisk mht. dette.

Verken regulant eller grunneier kjenner til at reguleringsplanen vil være i konflikt med eksisterende eller planlagte høyspentlinjer/kabler.

Fylkeskommunen mener det bør være en minsteavstand på 50 meter mellom eksisterende og nye hytter, med tanke på å unngå konflikter. De nye tomtene får en avstand på over 50 meter til eksisterende tomter. Det er ikke plassert noen nye tomter nedenfor Rv 710/i strandsonen, kun en ny parkeringsplass og 2 stikkveger som skal brukes i forbindelse med tømning av slamavskillere.

Statens vegvesen forutsetter at eksisterende avkjørsel utbedres. Grunneier har vært i samtaler med vegvesenet og det er enighet om å flytte avkjørselen ca 130 meter lenger nord.

Avkjørselen vil bli opparbeidet ihht. vegnormalens krav og forutsettes godkjent av vegvesenet før den tas i bruk.

Agdenes kommune skriver at det må tas hensyn til vedtatt vann- og avløpsplan for området. Det henvises også til kommunens vedtatte retningslinjer for hyttebygging og at det bør planlegges for veg fram til tomtene. Kommunens uttalelse er tatt hensyn til ved at de nye tomtene har vegatkomst og ved at de skal tilknyttes vann- og avløpsnett i feltet.

For øvrig henvises det til planbeskrivelsen og planbestemmelsene for gjeldende plan.

Orkanger 01.03.10, rev. 12.05.10
Nilssen og Opøyen AS



PLAN-ID 16222008002

REGULERINGSBESTEMMELSER GÅSANESSET HYTTEFELT, DEL GNR.109 BNR.2

Plankart datert: 01.03.10, sist revidert: 23.04.10 **Egengodkjent:**
Bestemmelser sist revidert 16.06.10

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 fritidsbebyggelse (A1-A15, og/eller gnr/bnr, B1-B20, C3 og C4, D1-D19)
Område for naust (N1 – N4)

Landbruksområde (§ 25.2)

Område for jord- og skogbruk (L)

Offentlige trafikkområder (§ 25.3)

Kjøreveg (V1)

Spesialområder (§ 25.6)

Friluftsområde / Fiske / Allmenn ferdsel (F/F/F)

Friluftsområde (F)

Bevaring / Landbruk (Be/L)

Kilnot (LA)

Privat parkering (P1)

Renovasjon, trafo og pumpestasjon

Fellesområder (§ 25.7)

Felles avkjørsel og parkering

§ 3. BYGGEOMRÅDER

Fritidsbebyggelse (A1-A15, B1-B20, C3 og C4, D1-D19)

§3.1 Hytteplasseringene er markert i terrenget med en pel nummerert korresponderende med plankartet. Pelen 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 §3.2.

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 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. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning. Maks tillatt bebygd areal settes til BYA 20 %. I tillegg til hovedhytte kan det oppføres ett frittstående bygg (uthus/anneks) med bebygd areal, BYA, på inntil 25m². Mindre byggverk (lekestue, grillhus, og lignende) med bebygd areal på maks 5 m² og maks takhøyde (mønehøyde) på 2,5 meter kan plasseres på egen tomt, dog ikke nærmere nabogrensa enn 4 meter, uten at det er meldepliktig. Det tillates kun ett slikt bygg pr. tomt. Parkeringsplass uten overbygg regnes ikke med i bebygd areal (BYA).
- §3.3 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.
- §3.4 Gjerder og flaggstenger tillates ikke anlagt i området.
- §3.5 Ved innlegging av vann i hyttene skal dette utføres ihht. godkjent vann- og avløpsplan for området.
- §3.6 Vegadkomst og parkering skal være anlagt før hyttene tas i bruk.
- §3.7 Vann til slukking av brann må tas fra Kalurdalsbekken nord for området, evt. fra sjøen.

Naustområde (N1-N4)

- §3.7 Areal merket med N1 –N4 kan nyttes til bygging av naust evt. båtopleg.
- §3.8 Teknisk hovedutvalg skal påse at naustene får en plassering, utforming og fargevalg som svarer til tradisjonell byggeskikk i området.

§ 4. LANDBRUKSOMRÅDER

Områder for jord- og skogbruk (L)

- §4.1 I områder regulert til jord- og skogbruk er det bare tillatt oppført bygninger og anretninger 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 (V1)

- §5.1 Område V1 er offentlig trafikkområde – Riksveg 710.

Avkjørsler fra Riksvegen må opparbeides i henhold til Veglovens bestemmelser hva angår stigning, påkoblingsradius, siktforhold m.m.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

Friluftsområde / Fiske / Allmenn ferdsel (F/F/F)

§6.2 Området kan nyttes til fiske og allmenn ferdsel, samt bading.

Friluftsområde (F)

§6.1 Disse områdene kan benyttes til bading og opphold ved sjøen. På disse arealene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Bevaring / Landbruk (Be/L)

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

Kilnot (LA)

§6.4 Områdene merket LA kan nyttes til laksefiske med kilnot

Privat parkering

P1 opparbeides som privat parkering tilhørende grunneier til bruk for besøkende til strand/naustområde og som innkjøring til tomt 109/13

§ 7. FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

§7.1 Det framgår naturlig av plankartet hvilke tomter som skal ha felles bruk av de ulike fellesveger og avkjørsler i området.

Felles parkering

§7.2 P2a skal opparbeides for å betjene C3 og C4 og eiendommen 109/18.
P2b skal opparbeides for å betjene eiendommene 109/2, 109/33, 109/32 og 109/14.
P3 skal opparbeides for å betjene hyttetomtene A1 – A4, A6-A7, A9, A11 og A14-A15.
P4 skal opparbeides for å betjene hyttetomt A8 og fungere som gjesteparkering.
For de tomtene som har kjøreveg fram, forutsettes parkering på egen tomt. Tomter uten kjøreveg skal ha parkering på felles parkeringsplasser.

§ 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.

Koordinatliste utvidelse Gåsanesset Hyttefelt:

EUREF89, UTM-SONE 32

Tomt nr.	X-koordinat	Y-koordinat
B1	7051539	537631
B2	7051517	537655
B3	7051485	537643
B4	7051579	537655
B5	7051400	537595
B6	7051474	537590
B10	7051467	537438
B11	7051415	537483
B12	7051391	537512
B13	7051326	537497
B14	7051379	537465
B15	7051421	537427
B16	7051395	537554
B18	7051529	537600
B19	7051562	537575
B20	7051574	537534
D1	7051535	537363
D2	7051529	537320
D3	7051562	537296
D4	7051569	537361
D5	7051601	537320
D6	7051602	537360
D7	7051633	537340
D8	7051642	537377
D9	7051660	537404
D10	7051633	537429
D11	7051668	537333
D12	7051634	537297
D13	7051643	537266
D14	7051665	537242
D15	7051697	537225
D16	7051731	537252
D17	7051714	537303
D18	7051754	537308
D19	7051736	537348