

Agdenes
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JORDBÆRLIA HYTTEFELT, GNR.98 BNR.2,3 LENSVIK

Plankart datert: 13.05.03 **Egengodkjent: 03.09.2003**

Endring i bestemmelsene vedtatt: 01. 03.2006 (pkt. 3.1.3)

Planens intensjoner

Reguleringsplanen skal legge til rette for hyttebygging på en del av eiendommens utmarksareal ved Utnesvatet. Planen legger opp til forholdsvis konsentrert hyttebebyggelse. Dette gjøres for å gjøre det forutsigbart for hytteeierne ved at senere fortetting unngås. Hyttefeltet har adkomst via privat veg med avkjørsel fra fv. 172. Den private vegen benyttes også som landbruksveg.

Reguleringsbestemmelsene er gitt i medhold av § 26 i plan- og bygningsloven (pbl)

1.0 PLANOMRÅDET

Det regulerte planområdet er vist med planbegrensningslinje på reguleringsplankart.

2.0 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til:

Byggeområde (§ 25.1 pbl)

Fritidsbebyggelse 1-20

Naust N

Spesialområde

Friluftsområde på land F1-F2

Friluftsområde i vann F3

Fellesområder (§ 25.7)

Felles adkomstveg V1-V5

Felles parkering P1-P2

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Fritidsbebyggelse

3.1.1 Hyttenes plassering er vist med nummerert merkepel i feltet, og hytta skal plasseres slik at denne faller innenfor en hovedbygningens yttervegger. Møneretningen for hovedbygningen skal ligge langs med kotene. Bygningsmyndigheten fastsetter hyttas endelig plassering på tomta.

Egengodkjent 03.09.2003
Endring i bestemmelsene vedtatt: 01. 03.2006 (pkt. 3.1.3)

3.1.2 Tomtestørrelsen fastsettes til ca. 1 dekar. Utstikking av tomt foretas av oppmålingsmyndighet ut fra hensynet til reguleringsplan og avløpsplan.

Reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse

- 3.1.3 Det tillates oppført én hovedhytte og ett frittstående uthus- eller anneks pr. tomt. tillatt bruksareal pr. tomt samlet for både hytte og uthus/anneks = T-BRA 130 m². Mønehøyde bør ikke overstige 5,3 meter.
- 3.1.4 Ved fargevalg skal det benyttes mørke jordfarger / naturfarger som ikke stikker seg ut, og det skal benyttes taktekkingsmaterialer som ikke har reflekterende eller skinnende virkning.
- 3.1.5 Separat uthus/anneks skal oppføres i umiddelbar nærhet av hovedhytta, og tilpasses hovedhytta når det gjelder materialvalg, form og farge.
- 3.1.6 Kryperom under bygninger skal sikres slik at dyr ikke kan gå seg fast.
- 3.1.7 Inngjerding av hyttetomtene tillates ikke.
- 3.1.8 Byggearbeider og tomtegraving skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Ut over det som er nødvendig for opparbeidelse av hyttetomt skal ingen vegetasjon fjernes uten grunneiers samtykke.
- 3.1.9 Vann tillates ikke innlagt i hyttene før det foreligger godkjent avløpsplan og avløpsanlegg for området.
- 3.1.10 Privètordning basert på formuldingsprinsippet i egnet tett beholder utført etter anerkjente prinsipper tillates. Forurensningsmyndigheten kan ev. godkjenne andre løsninger.
- 3.1.11 Framføring av elektrisk strøm skal skje via jordkabel innenfor hyttefeltet. Bruk av aggregat og vindmøller tillates ikke.
- 3.1.12 Så langt mulig skal vann- og avløpsledninger samt jordkabel for strøm legges i veg/vegkant for å unngå unødige terrenginngrep.
- 3.1.13 Vegskråninger og ev. kabelgrøfter skal istandsettes og tilsåes uten opphold etter at anlegget er etablert.
- 3.1.14 Adkomstveg skal være anlagt før det gis byggetillatelse for hyttene som har adkomst fra vegen.
- 3.1.15 Det kan anlegges kjørespor fra felles adkomstveg og fram til den enkelte hytte. Trase skal godkjennes i byggesøknaden.

3.2 Naustområde

- 3.2.1 Areal merket N kan benyttes til bygging av naust, og kan ev. benyttes til båtopplag.
- 3.2.2 Naust skal oppføres som fellesnaust, og ved bygging av flere naust bør disse ha lik størrelse og utforming. Det bør tilstrebes lavest mulig mønehøyde.

4.0 SPESIALOMRÅDER

4.1 Friluftsområde F1

- 4.1.1 Arealet mellom hyttene er vist som friluftsområde F1, og det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg med unntak av brønn og pumpehus. Vegetasjon kan ikke fjernes uten samtykke fra grunneier. Jordloven skal fortsatt gjelde i området. Anlegg av kjøretrasèer for drift\uttak av skog tillates. Sti langs Utnesvatnet opprettholdes, men erstattes delvis av regulert traktorveg.

4.2 Badeplass F2-F3

- 4.2.1 Innenfor areal F2 kan det tillates terrenginngrep for å etablere sole- og badeplass som skal være felles for hyttefeltet. Terrenginngrepene omsøkes med en skisse over hvilke inngrep som skal gjøres i det regulerte området.

5.0 FELLESOMRÅDER

5.1 Felles adkomstveger V1-V5

- 5.1.1 Interne adkomstveger V1-V5 skal opparbeides som kjøreveger. Det tillates anlagt kjørespor fra adkomstvegene og inn på den enkelte tomt. Parkering skjer på egen tomte eller langs adkomstveg der det er vist utvidelse. Vegene V1-V5 kan benyttes til landbruksdrift. Det skal etableres snuplasser i enden av hver veg. Veg V5 anlegges som overflateveg/traktorveg.

5.2 Felles parkeringsplass P1-P2

- 5.2.1 Parkeringsplass P1 kan benyttes som parkeringsplass / gjesteparkering av alle eiere/festere av tomter innenfor planområdet. P2 kan benyttes til kantparkering for tomter i øvre del av feltet.

6.0 FELLESBESTEMMELSER

- 6.1 Utgravde / utsprengte masser skal henlegges slik at de ikke virker skjemmende, og skal ikke deponeres i Utnesvatnet.

PLANBESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR JORDBÆRLIA HYTTEFELT GNR.98 BNR.2,3

Adkomst fra fv. 172

Hyttefeltet skal ha adkomst via eksisterende privat landbruksveg med avkjørsel fra fv. 172. Grunneier kan fastsette at hytteeiere skal betale for bruk og vedlikehold av veg.

Veg og parkering

Det skal anlegges kjøreveger, V1-V4 inn i feltet som vist på reguleringsplankartet. Fra vegene V1-V4 er det den enkelte hytteeiers ansvar å ev. opparbeide kjøreadkomst. Det er markert med pil på plankartet fra hvilke veg den enkelte tomt skal ha adkomst. Det er en forutsetning at vegtrase fram til den enkelte tomt skal legges slik at det medfører minst mulig terrenginngrep, og trase skal godkjennes av kommunen i forbindelse med byggesaken. Plan- og bygningsmyndighet i kommunen kan godkjenne annen adkomst enn det planen viser, dersom de finner det hensiktsmessig. Parkering skal skje på den enkelte tomt eller langs adkomstvegene der det er etablert plass for det.

Det skal opparbeids en større parkeringsplass vist som P1 på plankartet, og denne er tenkt benyttet som felles parkering for hele feltet. Dette kan være aktuelt i forbindelse med gjesteparkering, og for tomter som ikke ønsker parkering på egen tomt. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til lagerplass.

Det er opp til grunneier å avgjøre om hytteeiere skal betale en årlig sum for drift og vedlikehold av vegene, eller om det skal opprettes en vegforening/hytteforening som skal ha ansvar for dette.

Vann og avløp

Det skal bores etter vann til tomtene i feltet. Borehull og brønnhus kan plasseres innenfor planområdet. Før vann tillates innlagt må det foreligge godkjent avløpsplan, og den enkelte hytte må være tilknyttet godkjent avløpsanlegg. Så langt mulig skal vann- og avløpsledninger følge adkomstvegene, og legges slik at de medfører minst mulig terrenginngrep.

Elektrisitet

Det vil bli lagt fram elektrisk strøm via jordkabel inn i hyttefeltet, og kabel vil bli lagt i grøft langs adkomstvegene V1-V4. Herfra blir det hytteeiers ansvar å legge kabel inn til den enkelte hytte. Det vil ikke bli tillatt framføring via strømkabel i luftstrekk. Solcellepanel tillates, men oppføring av vindmøller og aggregat tillates ikke. Dette begrunnes med at både vindmøller og aggregat medfører en viss støy.

Naustområde og badeplass

Det er åpnet for oppsetting av fellesnaust innenfor planområde. Bygging må skje etter avtale med grunneier og bygningsmyndighet. Eksisterende jordbruksveg kalt V5 kan benyttes som adkomst til naustområdet. Båtutsett kan ellers foregå etter avtale med grunneier fra eksisterende plass som ligger utenfor planområdet.

Planen viser ellers et areal langs Utnesvatnet satt av til bading/solig. Området skal være felles for hyttefeltet, og det kan foretas noe uttak av masser og ev. påføring av sand for å bedre kvaliteten på området. Utgraving av masser må ikke deponeres i Utnesvatnet eller henlegges slik at de virker skjemmende.
