



Plan – ID:16222003004-01

Planbeskrivelse for reguleringsplanen Fagerliåsen, del av gnr 6, bnr 1, Agdenes kommune

Forord

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av siv. ark. Einar Handberg Trondheim, og det regulerte området ligger øst for RV 710, mellom Selva og Valset fergeteie i Agdenes kommune. Det regulerte området er på ca. 162 daa. og grenser til Gnr 6 Bnr. 4 i sør og Gnr. 6 Bnr 3, i nord. Mot vest avgrenses området til RV 710 som også har en avkjørsel til området.

Kommuneplanen som er under utarbeidelse, viser at planområdet er tenkt benyttet til framtidig fritidsbebyggelse (PBL § 20-4. 1. ledd nr. 2) En vesentlig del av eiendommen i øst er i kommuneplanen regulert til støysone for motorsportsanlegg. Planforslaget ser bort fra denne vesentlige forringelse av annen manns eiendom og det vil bli reist protester fra berørte grunneiere. «Retningslinjer for hyttebygging i Agdenes kommune» Formannskapet 18.11.96. I retningslinjene heter det at hyttene bør legges under kote 75 meter. Planforslagets fritidsbebyggelse er lagt i terrenget mellom kote 80 og 110 meter. Planforslaget forutsetter at denne begrensningen er forlatt.

Rev. 2009:

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 20.03.2002. Retningslinjene for hyttebygging i forhold til kotehøyde ble vurdert til at området ikke lå eksponert, og derfor kunne fravikes.

Jordbruksareal

Området er ikke egnet til jordbruksformål og grunneieren tar sikte på å utnytte den delen av jordbrukseiendommen til fritidsbebyggelse som tilleggsnæring for gårdsdriften. Dette tiltaket er basert på kommunens satsningsområder for reiseliv og næringsutvikling.

Dagens situasjon

Fagerliåsen er for det meste bart fjell med spredt vegetasjon i fordypningene bestående av dvergbjørk, lyng og mose. Mot nord, en betydelig del av Vassmyran strekker seg inn i området. Myren som framtidig ressurs er ikke berørt av inngrep i planforslaget. Det regulerte området er uten andre inngrep enn kraftlinjer som skal ha 10 meter sikringsone på begge sider.

Endring 2009:

En av kraftlinjene som gikk gjennom planområdet da planen ble vedtatt i 2003, er nå fjernet, og fareområdet er redusert i henhold til dette.

Utbygging

Terrenginngrep ved utbyggingen skal foretas skånsomt og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Skader på vegetasjon skal utbedres med sted typiske planter.

Vei i området skal etableres med hensyn på jevn stigning (p.g.a. avløp). Veien skal bygges med minst mulig fyllinger og skjæringer. Overskuddsmasse skal fraktes ut av området. Føringer av infrastruktur skal legges i grøft i veitrasé. Noen punktfester kan få avkjørsel og veg fram til bebyggelsen. Koplingspunkt for infrastruktur skal plasseres 3 meter fra vei.

Endring 2009:

I 2003 ble planen vedtatt uten adkomstveger fram til den enkelte hytte. I 2008 kom grunneier med forespørsel om å regulere inn adkomstveger, og forslag ble sendt sektormyndigheter, naboeiendommer og hytte- og tomteeiere i området for uttalelse. Det kom ingen innsigelser. På bakgrunn av at området er lite eksponert og at det ikke forelå merknader, valgte planutvalget å behandle dette som en mindre endring av reguleringsplanen, jf. møte i planutvalget den 06.05.09. Før bygging av veg kan starte, må det foreligge godkjent byggesøknad.

Fritidsbebyggelse

Bebyggelsen skal tilpasses terreng. Uttak av sprengt og løs masse skal som hovedregel unngås. Dersom det oppstår løsmasser som følge av tiltak, skal den fraktes ut av området til deponi som påvises av grunneieren.

Fysiske grenser

Inngjerding eller markeringer vil ikke bli tillatt p.g.a. beiteland for vilt. Planforslaget viser fritidsbebyggelse markert som punktfeste. Punktene er vist som sirkel, plassering med møneretning. Bebyggelsen skal ligge innefor den markerte plasseringen. Dette gir større tilpasning til terreng, fall og vegetasjon samt individuelle utforminger.

Infrastruktur

Plan for infrastruktur og avfallshåndtering skal utarbeides før det fremmes søknader om byggemelding for området. Avløpsvann skal føres fram til infiltrasjonsgrøfter som på plankartet er markert med IG.

*



Plan – ID:16222003004-01

Reguleringsbestemmelser for Fagerliåsen Del av gnr 6, bnr 1, i Agdenes kommune

Vedtatt av kommunestyret: 14.05.2003

Mindre endring vedtatt av det faste utvalget for plansaker: sak FMS 66/06 den 22.11.2006

Mindre endring vedtatt av det faste utvalget for plansaker: sak FMS 26/09 den 06.05.09

1 Planområde

Det regulerte området er vist med plangrenser på plankartet datert 07.07.2001

Kartet er kopiert fra kommunens øk-kart til målestokk 1:2500. Ekvidistanse 50 meter.

Planområdet er på ca 162 daa, og utgjør en mindre del av jordbrukseiendommen.

Plankartet er revidert av Agdenes kommune i januar 2009, der det er gjort digitalt og i henhold til gjeldende standard.

2 Planformål

Planområdet er på plankartet inndelt med formålsgrenser i areal med følgende reguleringsformål:

Bygeområde	(PBL §25, 1. ledd nr. 1)
Landbruksområder	(PBL §25, 1. ledd nr. 2)
Trafikkområder	(PBL §25, 1. ledd nr. 3)
Fareområder	(PBL §25, 1. ledd nr. 5)
Spesialområder	(PBL §25, 1. ledd nr. 6)

3 BYGGEOMRÅDER

Fritidsboliger er merket på plankartet med punktbeste og tall fra 1 til og med 35, og markert med symbol med møneretning og nummer.

3.1 Arealgrenser: Største bebygde areal, BYA, settes til 110 m², hvorav uthus/anneks ikke skal overstige 15 m² BYA. Terrasse som kommer over 0,5 meter over terrengnivå, skal regnes med i BYA. Uthus/anneks skal etableres som tilbygg til, eller i nær tilknytting til hovedbygning i en avstand som ikke skal overstige 2,4 meter. Bygningene kan føres opp i en etasje med loft (*Info: loft medregnes ikke i BYA*). Fritidsboligene skal ha saltak der 22 og 28 grader settes som minste og største takvinkel. Det skal benyttes matte, mørke materialer til takteking.

Informasjon: Bebygd areal, BYA: Alle bygningers bebygde areal x 100 og delt på tomtearealet = % BYA. NB! Parkeringsareal på tomte regnes ikke med i BYA i denne planen.

3.2 Utforming: Bebyggelsen skal gis en form og farge som ikke skaper kontraster til landskapet. Ved behandling av byggesøknader skal bygningsmyndigheten i kommunen legge vekt på at bebyggelsen får en stedtypisk form, farge og materialbruk samt tilpasset terrenget. Bygningene skal fundamenteres på ringmur eller plate på mark. Pilarer eller kjeller som fundamentering aksepteres ikke.

3.3 Terreng: Utsprengt fjell og løsmasser skal fraktes ut av området. Skjemmende fyllinger tillates ikke. Skader på vegetasjon skal så langt det er mulig utbedres. Planting av trær og stauder som er fremmed for området er ikke tillatt. Det tillates ikke gjerder eller andre former for stengsler som kan begrense beitedyrs ferdsel i området.

3.4 Parkering på egen tomt: Parkering for egen bil etableres inne på tomtene, ev. mellom felles veg og tomt der dette gir minst terrenginngrep. Sesongplassering av campingvogner, fritidsbåter og tilsvarende som er til sjenanse for naboer, kan bygningsmyndigheten i kommunen kreve fjernet.

3.5 Søknad om byggetillatelse skal vise:

- Situasjonsplan som viser plassering av bebyggelsen samt biloppstillingsplass / avkjørsel. Plassering av uthus / anneks som tenkes oppført seinere, skal også vises.
- Bebyggelsens tilpassing til terreng skal dokumenteres med terrengsnitt sammen med snitt av bebyggelsen.
- Tilknytting til tekniske anlegg

3.6 Vann og avløp: Fritidsbebyggelsen kan bygges ut med innlagt vann og avløp. Grøfter skal som hovedregel følge sti og vei. El-kraft og telekabel skal legges i samme grøft som vann og avløp. Avløpsvannet skal føres fram til slamavskiller og videre til infiltrasjonsgrøft merket på plankartet med IG. Før byggetillatelse gis, skal det utarbeides en samlet plan for all infrastruktur som skal godkjennes av Agdenes kommune.

Informasjon: Tomtene 33, 34, og 35 kan ikke få akseptabelt avløp før tilstøtende plan syd for fritidsbebyggelsen blir gjennomført.

4 LANDBRUKSOMRÅDER

På dyrkbar mark tillates ikke oppført bygninger ut over det som er knyttet til landbruksdrift.

5 TRAFIKKOMRÅDER

Riksveg 710.

Informasjon: Byggegrense er 50 meter. Frisiktsone ved avkjørsel er 130 meter.

6 FAREOMRÅDER

Fareområder høyspent er avmerket på plankartet med en bredde på trase fastlagt ut fra elektrisitetslovgivningens sikkerhetskrav. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor fareområdene. Sikker sone settes til 10 meter fra ytre kraftlinje.

7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Felles veier

Veiene FV1, FV2, FV3, FV4, FV5 og FV6 er felles for de hyttene som sogner til vegene. Veier bygges ut med en bredde på 3 meter med drenggrøft mot stigende terreng og gruses.

7.2 Felles parkeringsplasser

Det er vist 5 felles parkeringsplasser med til sammen 29 plasser som er felles for hyttene i planområdet. Felles parkering P5 kan også benyttes av gnr. 2 bnr. 24 samt som snuplass.

Informasjon: Intensjonen er at de fleste parkerer på egen tomt. Felles parkeringsplasser benyttes som gjesteparkering og ved behov.

7.3 Private veier

Fra felles veier er det vist private veier fram til tomtene 5, 11, 22, 23 og 27.

Informasjon: Festekontrakter skal gis vilkår som er i pakt med reguleringsbestemmelsene.
