

PLANBESKRIVELSE

Planområdet

Planområdet følger grensen for eiendommene

”Agdenes” - gnr. 1 bnr. 1 og Agdenes fyr – gnr. 1 bnr. 2.

Planen omfatter også de nære sjøareal i tilknytning til disse eiendommene.

Planstatus

Gnr. 1, bnr. 1 har tidligere vært regulert med hensyn på fritidsbebyggelse jfr. ”Strandplan for gnr. 1 bnr. 1”, egengodkjent 31.08.78. Den nye reguleringsplan erstatter nå strandplanen. Den nye planen er utvidet til også å omfatte fyreiendommen gnr. 1 bnr. 2.

”Kong Øysteins havn” har i følge kommuneplan for Agdenes kommune status som båndlagt område.

Formålet med planarbeidet

Båndleggingen av Kong Øysteins hamn ble gjort i påvente av at området skulle sikres gjennom reguleringsplan. Dette er hovedårsaken til planarbeidet. Det var naturlig og nødvendig å inkludere eiendommen Agdenes fyr som betyr mye for kommune og allmennhet p.g.a. sin historie og sine landskaps- og friluftskvaliteter.

I planprosessen har det vært viktig å se bruk og vern i sammenheng. Grunneiers ønske om nye hyttetomter måtte nødvendigvis planlegges og avklares i forhold til eiendommens kulturhistoriske verdier.

”Kong Øysteins hamn” er registrert som et internasjonalt kulturminne og er ett av tre prioriterte kulturminner i kommunen. Området er tilrettelagt for allmennheten ved stier og informasjonsskilt. Fylkeskommunen har fått tildelt betydelig midler til denne tilretteleggingen, da Kong Øysteins havn har blitt godkjent som et av fylkets bidrag til det interregionale prosjektet ”North Viking legacy”.

Bygningsmassen på eiendommen Agdenes fyr er bevaringsverdig, og anses å ha en svært høy verneverdi som en del av det gamle fyrsystemet langs Trøndelagskysten. Det samlede bygningsmiljøet forteller om hvordan fyrstasjonen var drevet som sosialt system.

Plandokumentene

Plandokumentene består av plankart i målestokk 1:3000 med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser.

Arealdisponeringen

Inntil denne reguleringsplan ble fremmet er allerede store deler av eiendommen disponert til fritidsbebyggelse. Disse er konsentrert på øvre side av kommunevegen. Nye hytter er i hovedsak lagt i nær tilknytning til eksisterende veger og hyttefelt. En rekke med 3 hyttetomter er foreslått på østsiden av kommunevegen.

Eksisterende naust er innregulert. I tillegg er foreslått ett område med plass til 2 fellesnaust i Storvika.

Regulerte bevaringsområder er et resultat av fylkeskommunens undersøkelser i området i forbindelse med planarbeidet. De største bevaringsområdene er regulert i tilknytning til Kong Øysteins hamn og Agdenes fyr. For øvrig er bevaringsområdene spredt ut over eiendommen i mindre felt.

Formålet ”landbruk” er valgt framfor ”friluftsområde” for store deler av eiendommen. Heiområdet mellom Kong Øysteins havn og fyreiendommen er imidlertid regulert til ”friluftsområde” da området benyttes mye som utfartssted i forbindelse med besøk av Agdenes fyr og Kong Øysteins havn. Områdets verdi som friluftsområde tilsier at dette formål bør velges.

Størsteparten av sjøarealene er regulert til fiske – ferdsel og friluftsområder. Notsett er regulert som eget formål og lokalisert samsvarende med strandplanen fra 1978. Notsett på øst –og vestsiden av Leirvika er lagt inn etter opplysninger fra grunneier. Noen av bevaringsområdene strekker seg ut i sjøen. Akvakultur ønskes ikke i området av landskapshensyn.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 24. 04. 03

Egengodkjent: 19.11.03

§ 1 Generelt

Området reguleres til:

Byggeområder (§ 25.1)

Fritidsbebyggelse

Naust

Boliger

Landbruksområde (§ 25.2)

Jord- og skogbruk (L)

Offentlig trafikkområder (§ 25.3)

Kjøreveg

Parkeringsplass

Fareområde (§ 25.5)

Høyspentlinje

Spesialområder (§ 25.6)

Friluftsområde (F)

Friluftsområde/bevaring (S2)

Landbruk/bevaring (S1)

Bevaring (S3-S8)

Privat parkeringsplass

Fiske-, ferdsels – og friluftsområde i sjø (FFF)

Notsett

Fellesområder (§ 25.7)

Felles veg

Felles parkering

§ 2 Byggeområde - fritidsbebyggelse

- 2.1 I marka er nedsatt pel for de planlagte hyttetomter. Pelen skal falle innenfor hyttas grunnmur. Mindre justeringer kan tillates av bygningsmyndigheten. Grensefastsettelsen eller tinglyst avtale v/ bruk av punkt feste avgjør nærareal. Nærarealet angir et område som kun skal disponeres av hytteeier. Denne skal imidlertid ikke avvike vesentlig fra størrelse på sirkel eller formåls grensen/ parsellen på plankartet.
- 2.2 Hyttene tillates oppført i 1 etg. Hems kan tillates. Etasjehøyden må ikke avvike vesentlig fra "normal" etasjehøyde på hytter.
- 2.3 Bygningsmyndigheten skal påse at størrelse, form og farge tilpasses de naturgitte omgivelser. Hytter innen samme "grend" skal ha tilnærmet samme høyde og takvinkel. Fargene skal harmonere med hverandre. Reflekterende takbelegg tillates ikke. Flaggstenger tillates ikke anlagt i området.
- 2.4 Tillatt samlet BYA for hytte inkl. uthus/anneks er 110 m². Frittstående tilleggsbygg (anneks, boder) skal uansett ikke overstige 20 m² BYA, og det tillates kun 1 frittstående bygning pr. tomt. Boder skal tilstrebes sammenbygd med hytta. Dette gjelder spesielt i de tilfeller der et ekstra bygg vil kunne berøre naboer eller bli godt synlig fra sjø eller offentlig veg.
- 2.5 Byggearbeid og tomtegraving skal utføres med hensyntagen til terreng og vegetasjon. Ut over det som er nødvendig for opparbeiding av tomta, skal ingen vegetasjon fjernes uten grunneiers samtykke.
- 2.6 Vann tillates ikke anlagt i hyttene før det foreligger en godkjent avløpsplan og et godkjent avløpsanlegg for området.
- 2.7 Vannreservoar og lignende til slokking av brann kartlegges og utbedres

§ 3 Byggeområde - naust

- 3.1 Naust innen samme naustområde skal ha ensartet utforming mhp. størrelse, form, materialbruk og farge. Det framgår av formålet at naust ikke skal innredes for opphold. Plattinger utenfor naustene og skjemmende innretninger i fjæra for utdrag av båtene tillates ikke.
- 3.2 Innen N3 tillates kun fellesnaust

§ 4 Landbruksområder

Innenfor disse områdene kan det kun oppføres bygninger som er nødvendig for utøvelse av landbruksdrift.

§ 5 Offentlige trafikkområder

5.1 Kjøreveg

Ved opparbeidelse av avkjørsler og andre tiltak i forbindelse med vegen gjelder veglovens bestemmelser hva angår stigning, påkoblingsradius, frisiktsoner, vannavløp under avkjørslene m.m. Alle nye avkjørsler skal omsøkes til Agdenes kommune.

5.2 Parkeringsplass

Parkeringsplassen er offentlig og kan nyttes av allmennheten. Den skal imidlertid ikke nyttes som overnattingssted for bobiler/campingvogner. Sanitærbygg kan oppføres på området.

§ 6 Fareområde

Høyspentlinje. Innen fareområdet er ikke tillatt å oppføre byggverk uten netteiers samtykke.

§ 7 Spesialområder

7.1 Friluftsområder

Bygninger, innretninger eller anlegg som tjener området bruk som friluftsområde kan tillates oppført. Andre varige eller midlertidige bygninger – herunder campingvogner tillates ikke oppført eller plassert på området. Ordinær slått og beiting kan tillates, men området mellom Agdenes fyr og Agdenesbukta herunder Gongarheia må være åpen for fri ferdsel. Jordloven skal gjelde for områdene.

7.2 Bevaring/landbruksområde (S1)

Landbruk i form av slått og beite tillates slik det drives i dag. Regulert sti må holdes åpen for fri ferdsel. Det må ikke pløyes dypere enn det som hittil har blitt gjort. Eventuelle planlagte inngrep i området som vil gå dypere enn dagens pløyedybde, som grøfter, masseuttak og annet, skal godkjennes av kulturminnemyndighetene. Det er ikke tillatt å føre opp konstruksjoner i sjø eller foreta inngrep under vann uten etter godkjenning av kulturminnemyndighetene.

Innen området tillates nødvendige tilbygg, ombygginger og nybygg tilknyttet gårdsdriften. Disse skal ved plassering, størrelse, utforming, materialbruk og fargesetting tilpasse seg eksisterende bebyggelse og landskap. Ved alle tiltak skal det spesielt legges vekt på å bevare/forsterke den tradisjonelle tunformen. Plassering og utforming av evt. nybygg må avklares med kulturminnemyndighetene.

7.3 Bevaring/friluftsområde eller bevaring alene (S2 – S8).

Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes

av kulturminnemyndighetene. Beiting tillates, men innen S2 og S3 må ingen gjerder anlegges uten at det samtidig sikres mulighet til fri ferdsel langs regulert sti og ned mot sjøen.

Gjelder S2 – Agdenes fyr:

Eksisterende skal bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper. Disse prinsippene søker å bevare så mye som mulig av opprinnelige og eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler. Når utskiftning er påkrevet, skal det benyttes kopier eller rekonstruksjoner av bygningsdeler både når det gjelder detaljering, dimensjon, materiale, form og farge.

Ombygging, påbygging eller nybygging kan i spesielle tilfeller tillates, enten som en dokumentert tilbakeføring, eller ved særskilte behov. Bygningsmyndigheten avgjør hva som anses som særskilte behov i samråd med kulturminnemyndigheten. Som dokumentasjon regnes oppmålingstegninger, fotografier eller bilder. Ved alle byggearbeider som medfører endring skal eksisterende situasjon dokumenteres gjennom oppmåling og fotografering. Denne dokumentasjonen skal legges ved evt. byggesøknad og lagres i kommunens byggesaksarkiv.

Bygninger innenfor områder regulert til bevaring tillates ikke revet eller fjernet uten at det foreligger særlige grunner for dette.

Før bygningsmyndighetene behandler bygge- eller rivesøknader, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Saker som sendes antikvarisk myndighet skal beskrive eksisterende situasjon gjennom oppmålinger og fotografier, samt tegninger av det foreslåtte tiltaket.

7.4 Privat parkering.

Av reguleringskartet framgår hvem som har rett til bruk av de private parkeringsplassene. Dette er avført ved regulert sti fra parkeringsplassene.

7.5 Område for båtstø

Før arealet kan benyttes til båtstø, skal arealet være undersøkt og klarert med henblikk på automatisk fredete kulturminner. Båtstøa skal være av tradisjonelt utseende og tradisjonelle materialer skal benyttes. Støa skal opparbeides i samråd med kulturminnemyndighetene.

§ 8 Fellesområder

8.1 Felles veg/avkjørsel

Av reguleringskartet framgår hvilke fritidseiendommer eller naustområder som skal ha rett til bruk av de ulike fellesvegene i området. Dette er anført ved avkjørselspil eller sti fra veg/parkeringsplass.

Grunneier skal dele bruken av de veger han/hun ikke har fraskrevet seg rett til gjennom privatrettslige avtaler.

V1, V2, V5, V6, V8 og V9 skal anlegges/opprettholdes som overflateveger / enkle traktorveger.

8.2 Felles parkeringsplasser

Av reguleringskartet framgår hvilke fritidseiendommer som har rett til bruk av de felles parkeringsplassene i området. Dette er anført ved regulert sti fra parkeringsplassene.

Presisering:

P6 er felles for alle eksisterende og planlagte fritidseiendommer som søker til V4.

P10 er felles for fnr. 5 og fnr. 22