

PLANBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR FJORDEN

**- deler av eiendommene
25/1, 25/2, 25/3 og 25/4**



Datert: 14.12.01

Egengodkjent: 14.05.03

PLANBESKRIVELSE

Plankart datert: 14.12.2001

Plan med bestemmelser er egengodkjent: 14.05.03

PLANOMRÅDET

Reguleringsplanen omfatter 49 nye hyttetomter, 4 eksisterende fritidseiendommer, 1 planlagt boligtomt, gårdsbebyggelsen på eiendommene, naustområder og områder for flytebrygger.

Planområdet ligger på eiendommene "Fjorden" gnr.25 bnr.1,2,3 og 4 i Agdenes kommune. Planområdet ligger på begge sider av kommunevegen og strekker seg fra grensen mot "Holtan", nordover til og med "Djupvika".

Reguleringsplanen omfatter totalt et landareal på ca. 850 daa.

De planlagte hyttetomtene er lagt slik på eiendommen at utnytting av dens ressurser for øvrig ikke vanskeliggjøres.

FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Planarbeidet er startet opp etter forespørsel fra Ivar Leo Danielsen, hjemmelshaver til bnr 1 og 3, Johan Fjorden, hjemmelshaver til bnr 2 og Ben Helmersen, hjemmelshaver til bnr 4.

Reguleringsplanen fremmes for å styrke eiendommenes næringsgrunnlag. Det er områder på eiendommene som er godt egnet til hytter og en utbygging av hytter vil gi en utnytting av områder som i dag ligger unyttet.

Eierne ønsker å stå fritt med hensyn til å selge eventuelt bortbygde hyttetomtene.

PLANDOKUMENTENE

Plandokumentene består av reguleringsplan i målestokk 1:2500 datert 15.12.01, inkludert oversiktskart, tilhørende reguleringsbestemmelser samt denne planbeskrivelsen.

PLANFORSLAGET

Boligtomt

Det er planlagt ei boligtomt på 25/4. Boligen er tenkt satt opp på murene etter et gammelt sommerfjøs.

Hytteområdet

Alle hyttefeltene er vendt mot vest og med utsikt over fjorden. På felt A lengst sør i planen er det planlagt 15 hyttetomter ovenfor kommunevegen.

På felt B er det planlagt 14 hyttetomter ovenfor kommunevegen. 9 sør for Fjordabekken. og 5 nord for Fjordabekken.

Felt C består i et hovedfelt av 16 nye hyttetomter ovenfor kommunevegen, både ovenfor og nedenfor høyspentledningen. C35 er eksisterende fritidseiendom på 25/2. I nærheten av disse er det planlagt to nye hyttetomter, C29 og C30.

25/10 og 25/13 er eksisterende fritidseiendom, men 25/13 er ikke bebygget.

25/6 er Verrafjordens grendahus.

Helt nord på planen i Djupvika er det planlagt 1 ny hyttetomt samt en hyttetomt der det tidligere har ligget et gammelt småbruk. Et gammelt stabbur gjenstår.

Det er bra med vegetasjon i hytteområdene nedenfor kraftlinja, både barskog og lauvskog. Det kan bli behov for noe tynning av skogen for å bedre utsikten ned mot fjorden.

Lokaliseringen av hyttene er ikke til hinder for ferdsel og utnytting av strandsonen.

Nye hyttetomter er planlagt med et areal på ca 0,8 daa. Arealet mellom hyttetomtene og ellers langs stranden er regulert til landbruk.

Alle nye hyttetomter er innmålt med GPS.

Naustområder

Det var opprinnelig 5 naustområder og 4 områder for flytebrygger i planforslaget. Fylkesmannen krevde at N1, N2 og 2 flytebryggeområder utgikk, og den endelige planen består derfor av 3 planlagte naustområder, et område for eksisterende naust på 25/4 hvor det er gitt rom for mindre utvidelse og 2 områder for flytebrygger.

Da det er knapt med naustplasser, må en del at hytteeierne finne andre løsninger for langtidslagring av båt. Grunneierne innen planområdet må også samarbeide om tildeling av naustplasser. Dette bl.a. fordi både N1 og N2 lå på en eiendom som nå ikke har noen naustplasser å tilby.

Veger, adkomst og parkering

De tre hyttefeltene A B og C har hver sin felles avkjørselsveg inn i feltene. Noen få tomter har parkeringsplass på egen tomt. De fleste tomtene har parkeringsplass felles med flere. Noen tomter har parkeringsplass ved kommunevegen.

Det er beregnet 1,5 parkeringsplass for hver hyttetomt.

Sjøarealene

Området i sjøen regulert til spesialområde, fiske/allmenn ferdsel i kombinasjon. En kan ikke se at disse formålene i kombinasjon skal skape problemer. En tror heller ikke at dette vil være til hinder for eventuell bading.

Tekniske anlegg

Det skal settes opp vannposter på strategiske steder i området.
Vann kan ikke legges inn i hyttene før godkjent avløpsplan foreligger.

Inntil godkjent avløpsplan foreligger skal det dessuten brukes utedo med lukket kum, formuldingstolett eller et annet system med lukket beholder til privetavfall.
Husholdningsavfall skal hyttefolket kaste i søppelkøtteinere satt ut av HAMOS til dette formål.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankart datert: 14.12.01

Plan med bestemmelser er egengodkjent: 14.05.03

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 planlagt bolig (B1)

Område for eksisterende fritidsbebyggelse (div. gnr/bnr + C 35)

Område for planlagt fritidsbebyggelse (hyttetomt A3-A19, B8-B10, B12, B14-B23, C1, C4, C7 – C20, C29, C30)

Område for naust (N3 – N6)

Område for grendehus

Landbruksområde (§25.2)

Område for jord- og skogbruk (L)

Offentlige trafikkområder (§25.3)

Kjøreveg (V1)

Fareområder (§25, 1. ledd nr.5)

Høyspenningsanlegg

Spesialområder (§25.6)

Privat avkjørsel (V7 og V17)

Bevaring / Landbruk

Bevaring hyttetomt (BE/L)

Friluftsområde / Fiske, allmenn ferdsel (F/F)

Privat småbåtanlegg i sjø - flytebrygger

Fellesområder (§25.7)

Felles avkjørsel (V2-V6, V9, V11-V16)

Felles parkering (P1-P4, P6-P16)

Agdenes Kommune

§ 3. BYGGEOMRÅDER

Bolig (B1)

§3.1 Boligen skal nytte privat vannforsyning og privat avløpsanlegg.

Fritidsbebyggelse

§3.2 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 §3.3. I de tilfeller punktfeste er valgt som eiendomsform, skal vedkommende hytter ha et nærareal som utelukkende disponeres av den enkelte hytteeier. Nærarealet bestemmes av formåls grensen på kartet.

§3.3 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. Uthus, anneks og lignende skal sammenbygges med hytta der dette er teknisk mulig og der frittstående løsning ikke gir et bedre landskapsmessig resultat. Maks. tillatt grunnflate er 25 m². Maks. tillatt bruksareal er 20 m².

§3.4 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.

§3.5 Gjerder og flaggstenger tillates ikke anlagt i området.

§3.6 Vann tillates ikke innlagt i hyttene før det foreligger godkjent avløpsplan og avløpsanlegg for området.

§3.7 Vegadkomst og parkering skal være anlagt før hyttene tas i bruk.

§3.8 Ev. strømforsyning til hyttene skal skje ved jordkabling.

Naustområde

§3.9 Areal merket med N3 –N6 kan nyttes til bygging av naust evt. båtopplag.

§3.10 Naustene skal oppføres som fellesnaust.

§3.11 Før byggetillatelse gis, framlegges en situasjonsplan for hele naustområdet som viser evt. terrenginngrep og bygningenes plassering og utforming. Planen skal vise løsning der hensynet til

allmennhetens ferdsel i strandsona er vektlagt. Teknisk hovedutvalg skal behandle denne og påse at naustene får en plassering, utforming og fargevalg som svarer til tradisjonell byggeskikk i området. Alle naust innen samme naustområde skal ha lik utforming og farge der forholdene på stedet gjør dette mulig. Plattinger tillates ikke.

Grendehus

§3.12 Området skal brukes til grendehus.

§ 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 Det angitte områder skal nyttes til offentlig kjøreveg som vist på plankartet.

§5.2 Alle avkjørsler fra offentlig veg skal være i henhold til vegnormalen for så vidt gjelder utforming og siktforhold.

§ 6. FAREOMRÅDER

Høyspenningsanlegg

§6.1 Det angitte område er regulert for høyspentlinje

§ 7. SPESIALOMRÅDER

Privat avkjørsel (V7 og V17)

§7.1 Området V7 skal nyttes til privat avkjørsel for boligtomt B1.
Området V17 skal nyttes til privat avkjørsel for fritidseiendom gnr 25 bnr 13.

Friluftsområde / Fiske, allmenn ferdsel (F/F)

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

Bevaring / landbruk og Bevaring / hyttetomt

- §7.3 Kulturminnene innen bevaringsområdet er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringsone 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).
- §7.4 En gjenreisning av bygninger på gamle tufter og evt. andre nybygg i Djupvika kan tillates dersom utforming skjer i tråd med tradisjonsbunden arkitektur og håndverk. Skalalen på evt. nye bygg må ikke overstige tidligere bebyggelse. Utforming og fargevalg må uansett avklares med kulturminnemyndigheten.

Privat småbåtanlegg i sjø

- §7.5 Innen området tillates anlagt flytebrygger. Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

§ 8. FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel (V2-V6, V9, V11-V16)

- §8.1 Kjøreveg V2 er felles for gnr. 25/1,3,13 og bruker(e) av naust i bukta.
Kjøreveg V3 er felles for gnr. 25/1,3,11, og hyttetomt A18 og A19.
Kjøreveg V4 er felles for gnr. 25/2 og brukerne av naustområdet N3 og de planlagte flytebryggene ved naustet.
Kjøreveg V5 er felles for gnr. 25/2, gnr. 25/6, gnr. 25/10, hyttetomt C29, C30 og C35.
Kjøreveg V6 er felles for gnr. 25/2, hyttetomt C29 og C30.
Kjøreveg V9 er felles for gnr. 25/2, hyttetomt C4, C7-C8, C10-C20.
Kjøreveg V11 er felles for gnr. 25/2, hyttetomt C7-C8, C10-C13, C18-C20.
Kjøreveg V12 er felles for gnr. 25/4, hyttetomt B14-B19.
Kjøreveg V13 er felles for gnr. 25/1,3, hyttetomt A3-A14 og A16 - A17
Kjøreveg V14 er felles for gnr. 25/1,3, hyttetomt A3-A5, A14 og A16-A17.
Kjøreveg V15 er felles for gnr. 25/1,3, hyttetomt A6, A11-A13.
Kjøreveg V16 er felles for gnr. 25/1,3 og brukere av naust og flytebryggeanlegg ved N5

Felles parkering (P1-P4 og P6-P16)

- §8.2 P1 skal opparbeides for å betjene gnr. 25/1,3 og besøkende av flytebryggene i bukta.
P2 skal opparbeides for å betjene gnr.25/1,3, 25/11, hyttetomt A18 og A19
P3 skal opparbeides for å betjene gnr.25/2 samt brukerne av naustområde N3 og Flytebryggene i tilknytning til naustområdet.
P4 skal opparbeides for å betjene hyttetomt C29 og C30.
P6 skal opparbeides for å betjene hyttetomt C14 og C13.
P7 skal opparbeides for å betjene hyttetomt C15-C17.

P8 skal opparbeides for å betjene hyttetomt C7-C8, C10- C12, C18-C20.
P9 skal opparbeides for å betjene hyttetomt C1 og C9, B8-B10 og B23.
P9 skal også være vinterparkering for de samme hyttetomtene.
P10 skal opparbeides for å betjene hyttetomt B20-B22.
P10 er også vinterparkering for hyttetomt B14-B22.
P11 skal opparbeides for å betjene hyttetomt B16-B19.
P12 skal opparbeides for å betjene hyttetomt A15, gnr.25/1,3 samt brukerne av flytebryggene i sjøen nedenfor samt naustområde N5.
P12 er også vinterparkering for hyttetomt A3-A17
P13 skal opparbeides for å betjene hyttetomt A3-A5, A14, A16-A17.
P14 skal opparbeides for å betjene hyttetomt A6, A11-A13.
P15 skal opparbeides for å betjene hyttetomt A8-A10.
P16 skal opparbeides for å betjene hyttetomt C4 og skal også være vinterparkeringsplass for alle hyttetomtene på felt C unntatt C1 og C9.

§ 8.2 Alle parkeringsplasser ved offentlig veg skal med unntak av avkjørselspunktet, være adskilt fra vegen.

§ 9. FELLESBESTEMMELSER

§9.1 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.

Agdenes Kommune

Regningsgodkjent 14.05.03.