



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GRØNNINGEN GNR.109 BNR.2

Plankart datert: 23.03.03

Sist revidert: 17.09.03

Egengodkjent: 14.01.04

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)

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

Fellesområder (§ 25.7)

Felles avkjørsel (V2)

Felles parkering (P2-P5)

§ 3. BYGGEOMRÅDER

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

§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 formålsgrensen 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. Takteking 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.
- §3.3 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 Vann tillates ikke innlagt i hyttene før det foreligger godkjent avløpsplan og avløpsanlegg for området.
- §3.6 Veg adkomst og parkering skal være anlagt før hyttene tas i bruk.
- §3.7 Vannreservoar og liknende til slokking av brann kartlegges og utbedres

Naustområde (N1-N4)

- §3.7 Areal merket med N1 –N4 kan nyttes til bygging av naust evt. båtopleg.
- §3.8 Naustene innen N1 kan kun oppføres som enkeltnaust. Innen øvrige områder tillates også oppført fellesnaust.
- §3.9 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 (V2)

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

Felles parkering (P2-P5)

§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 A5, A8, A10 og A12-A13, B1-B4, B6 og B18-B20
P5 skal opparbeides for å betjene hyttetomt B5 og B7-B17

§ 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.

PLANBESKRIVELSE

Plankart datert:23.03.03
Sist revidert: 27.01.04
Egengodkjent: 14.01.04

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på eiendommen ”grønningen” gnr.109 bnr.2 i Agdenes kommune.

Planområdet ligger i Gåsahaugan 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.

Reguleringsplanen er en endring av eksisterende reguleringsplan fra 1996. Det reguleres inn 20 nye hyttetomter i et nytt felt sør for eksisterende hyttefelt (fra 1996). I tillegg planlegges det 5 nye hyttetomter nedenfor riksvegen, som blir en foretting av eksisterende hyttefelt fra 60 tallet.

Planens totale areal er som tidligere på ca. 450 daa.

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

Følgende eiendommer ligger innenfor planens begrensning:

Gnr:	Bnr:	Hjemmelshaver:	Adresse:
109	2	Knut Grønningen	7316 Lensvik
	13	Odny Asbøll,	Gilhaugveien 17, 7320 Fannrem
	14	Tor Kaare Johansen	Waldemar Aunes veg 3 B, 7027 Trondheim
	18	Odvar Jakobsen	Fossegrenda 29 A, 7038 Trondheim
	24	Torbjørn Volden	Skarsleite 11, 7089 Heimdal
	30	Marit og Johan Selnes	7320 Fannrem
	32	Margit Tiller	Starmyra 7, 7091 Tiller
	33	Johanna Reitan	Turistveien 48, 7075 Tiller
	50	Freddy Kvernberg og Anne Ryen	Klokksteinveien 76, 7088 Heimdal
	2-F1	Jack Magne Antonsen	Kneiken 5, 7227 Gimse
	2-F2,3	Svend Bødker	Håkon Herdebreis v.4, 7046 Trondheim
	2-F4	Svein Gunnar Berge	Veisetvegen 7, 7519 Elvarli
	2-F5	Torgeir Jensen	Henry Gleditschv. 3B, 7022 Trondheim
	2-F6	Marita Eidhammer	Markaplassen 403, 7054 Ranheim
	2-F7	Lars Haakon Nordby	Øvre Bakklandet 62B, 7013 Trondheim
	2-F8	Frank Rønning	Paul Fjermstadsv. 23, 7052 Trondheim

FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Planarbeidet er startet opp etter forespørsel fra Knut Grønningen, hjemmelshaver til gnr.109 bnr. 2.

Reguleringsplanen fremmes for å styrke eiendommenes næringsgrunnlag. Området er godt egnet til flere hytter og en slik utbygging vil gi en utnyttning av områder som i dag ligger unyttet.

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

PLANDOKUMENTENE

Plandokumentene består av reguleringsplan i målestokk 1:2500 datert 23.03.03, tilhørende reguleringsbestemmelser, denne planbeskrivelsen og et oversiktskart i målestokk 1:50000.

PLANFORSLAGET

Hytteområdet

Hytteområdene er fordelt på 3 felt, hvorav altså 2 er bebygd og regulert tidligere. Det eldste ligger nedenfor riksveg 710 og hyttene her ble bygd på 60 tallet. Her er det planlagt en fortetting på 5 hytter (C1-C5). Det nest eldste hyttefeltet kalles felt A og den første hytten i dette feltet ble bygd i 1996.

Felt A består av 15 eksisterende hyttetomter hvorav 10 er bebygd.

Det nye hyttefeltet kalles felt B ligger sør for felt A og består av 20 nye hyttetomter.

Hele området er østvendt og det er bra med vegetasjon i området slik at de fleste hyttene blir godt skjermet fra sjøen.

Lokaliseringen av de nye hyttetomtene er ikke til hinder for ferdsel og utnyttning av strandsonen.

Hver av de nye hyttetomtene har et areal på $\frac{3}{4}$ daa. slik som i eksisterende reguleringsplan. Arealet mellom hyttetomtene ovenfor riksvegen er regulert til landbruk, mens arealet mellom hyttetomtene nedenfor riksvegen er regulert til friluftsområde.

Alle nye hyttetomter er innmålt med GPS.

Naustområder

Det er innregulert 4 naustområder i planen. Alle er bebygd med naust.

Veger, adkomst og parkering

Riksveg 710 går gjennom planområdet.

Felt A og B får felles avkjørselsveg inn i feltene. Det betyr at eksisterende veg forlenges inn i felt B. Det blir 3 store parkeringsplasser (P3-P5) i tilknytning til denne vegen, -2 av dem er nye.

Eksisterende hyttetomter nedenfor riksvegen har som tidligere, parkering på egen eiendom.

For C1 og C2, de 2 nordligste nye hyttetomtene, planlegges det egen parkeringsplass P1 ved riksvegen. Bnr.13 har adkomst til sin eiendom gjennom denne parkeringsplassen. For hyttetomt C3, C4, C5 og bnr.18 planlegges det egen parkeringsplass P2 mellom riksvegen og bnr.18.

Det er beregnet 1,5 parkeringsplass for hver hyttetomt.

Sjøarealene

Området i sjøen er regulert til spesialområde, friluftsområde/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.

Det er innregulert to fiskeplasser for kilnot.

Område for Bevaring / Fornminne

Ved oversiden av riksvegen, på begge sider av V2, er et område regulert til bevaring/fornminne. To påviste fornminner er tegnet inn som på eksisterende reguleringsplan.

Tekniske anlegg

Det skal settes opp vannposter på strategiske steder i området.

Vann kan ikke legges inn i hyttene før godkjent avløpsplan for området 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 søppelkøttere satt ut av HAMOS til dette formål.
