

Planbeskrivelse Hegg III (gnr.9 bnr.1, 5, 6, 13)

Planen som her presenteres, er en endring - en fortetning av tidligere reguleringsplan for gnr. 9 Hegg.

I. NATUR OG BELIGGENHET

Reguleringsendringen omfatter arealer tilhørende gården Hegg, gnr. 9 bnr. 1, 5, 6 og 13 i Agdenes kommune, beliggende et par kilometer vestenfor Mølnbukta og strekker seg fra sjøen innover (sydover) til Portfjellet.

Planen omfatter terreng som er forholdsvis sterkt kupert, med høyder opp mot 78 meter. Området har et trappetrinnsformet landskap som egner seg utmerket til hyttebebyggelse. Utsikten til sjøen og øyriket ved Ørlandet er enestående fin og vidstrakt.

Planområdet er hovedsakelig trebart og med sparsom vegetasjon forøvrig. Lyngvekster og mose utgjør bunnsjiktet. Fjellet ligger flere steder helt i dagen. Adkomst opp og inn i det regulerte område foregår via en hovedvei, hvorfra flere sideveier fører frem til parkeringsplasser.

Det bemerkes; at det regulerte område gjennomkjæres av fylkesvei 277 til Værnes, samt at en høyspent kraftlinje går på skrås over eiendommene.

Avstanden til hytteområdet er fra Orkanger ca. 57 og fra Trondheim ca. 100 km.

Hytteierne er sikret båtplass i Røysa småbåthavn som ligger like nordvest for området.

II. TOMTER OG BYGNINGER

Bebyggelsen skal skje på punktfestede tomter hvis begrensnig er sirkelformet med en radius på 17 meter regnet fra hyttens midtpunkt. Hyttenes plasseringspunkter er markert med nedslåtte nummererte trepæler tilsvarende nummereringen på plankartet. Det er en forutsetning at hyttene plasseres slik at pælen danner midtpunktet i byggets grunnflate, men når spesielle forhold tilsier det, kan hytten flyttes innenfor en radius som nevnt nedenfor.

Den enkelte hytte skal ha et nærareal som utelukkende disponeres av vedkommende hytteeier. Arealets størrelse skal generelt være ca.0,9 da., men kan for enkelte hytter være noe mindre slik det fremgår av plankartet.

Hyttas lengderetning skal som hovedregel følge terrenget, men teknisk etat skal, i forståelse med byggherren, bestemme dette ved utstikkingen av byggetomten og herunder fastlegge hyttas endelige plassering. Det er imidlertid en forutsetning at plasseringspælen (nummerpælen) ikke flyttes mer enn høyst fem meter fra det sted pælen står, regnet i en sirkel rundt denne.

Den enkelte hytte bør ha en utforming og bruk av materialer som harmonerer med omgivelsene. Takkonstruksjonen skal som grunnregel være sadeltak med mønet i hyttas lengderetning. Uthus eller anneks skal fortrinnsvis sammenbygges med hytta og kan ikke ha større grunnflate enn 25 kvm. Frittstående uthus kan tillates oppsatt når en frittstående løsning vil gi et bedre landskapsmessig resultat.

Hyttene bør tilpasses terrenget og den nærmeste bebyggelse og må ikke fargesettes på en slik måte at det virker skjemmende. Bl.a. bør alle utvendige bygningsdeler, så som vindskier og vinduskarmer, få omtrentlig samme mørkhetsgrad. Farvesammensetninger bør velges slik at virkningen blir dempet. Taktekkingsmaterialer som benyttes bør som regel ha en matt eller mørk virkning.

III. ADKOMST OG PARKERING

For adkomst til hytteområdet kjører man fylkesveien videre fra Mølnbukt mot Værnes. Fra fylkesveien blir hovedadkomsten til planområdet opp gjennom Brattbekkskaret, og fra denne hovedveien går flere sideveier videre inn i området til anlagte parkeringsplasser. Videre er det anlagt vei like ved områdets vestre begrensnings, som fra fylkesveien fører frem over bnr. 13 til parkeringsplassen P 1. Det forutsettes at veien flyttes inntil grensa mot bnr. 6, og gå slik som plankartet viser.

Til veienes areal hører, foruten nødvendig bredde, også grunn til grøfter, skjæringer og skråninger, og skal opparbeides til en standard som tilfredsstillende kjøring med bil. Planen forutsetter nødvendig opparbeidelse/utvidelse av parkeringsplassene. Alle parkeringsplassene skal, etter opparbeidelse og utvidelse, være i størrelsesorden 1,5 biloppstillingsplasser pr. hytte som sogner til den enkelte P-plassen. Parkeringsplassene planeres og gruses slik at de holder en tilfredsstillende standard. Hvilke p-plasser som den enkelte hytteeier skal bruke vil fremgå av reg.bestemmelsene.

Fra parkeringsplassene og frem til den enkelte hytte blir adkomsten etter stier, bortsett fra enkelte hytter hvis nærområde grenser inn til vei. Stiene kan planeres og gruses i en bredde inntil 1 meter, men ikke asfalteres. For at stier skal bli lagt slik i terrenget at trafikken ikke blir til sjenanse for enkelte hytteeiere, er stien es plassering vist på plan kartet.

IV. DRIKKEVANN

Det er en forutsetning at drikkevann skal tas fra det kommunale vannverkets ledning, hvorfra det allerede er lagt en stikkledning opp i plan området som eksisterende hytter har koblet seg til. Til de nye hyttene skal ledninger føres videre frem til tappeplasser, fortrinnsvis oppsatt innenfor hyttens nærareal.

Det er opp til den enkelte hytteeier om denne vil legge vann inn i hytten. Dersom dette blir gjort **må** vedkommende koble seg til avløpsanlegget.

V. TOALETTFORHOLD

I henhold til kommunalt krav skal det utarbeides avløpsplan for hytteområdet, og avløpsledning skal legges slik at samtlige, både nye og eksisterende hytter, får anledning til å koble seg til anlegget idet avløpsledning skal føres frem og inn på den enkelte hyttees nærareal. I det tilfelle andre løsninger ikke velges, forutsetter planen at toalettforholdet på den enkelte hytte løses ved bruk av multromstolett. Når det gjelder slike toaletter finnes i dag en rekke modeller å velge mellom, men vil anbefale at det innmonteres et med flere kammer.

Avfallstoffene som uttas fra toalettet må graves ned på hyttens nærareal. Nedgravingen må skje på en forsvarlig måte og slik at det ikke medfører sjenanse for naboer eller grunneier. Det må heller ikke skje på et sted hvor det kan oppstå fare for at vannårer eller vannsig utsettes for forurensning.

VI. AVLØP

Avløpsledninger er i dag lagt opp i området og spredt ut i forskjellige retninger for tilkobling fra eksisterende hytter. Avløpsledninger vil således bli ført videre for eventuell tilkobling av de planlagte hyttene. Blir vannledning ført inn i hytten er vedkommende hytteeier forpliktet til å koble seg inn på den fremlagte avløpsledningen. Ved inntak av vann fra tappeplass regner man ikke med at så store vannmengder blir brukt under oppholdet på hytten. Det vil således være forsvarlig at det anlegges spillvannskloakk ut fra denne.

Det er imidlertid ingen grus eller sandforekomster innen planområdet som kan brukes som resipient for spillvannskloakken. Kloakken må derfor gå via en trekamret synkekum og ut til en eller flere resorpsjonsgrøfter av tilstrekkelig lengde for adsorbering i grunnen. Det må påses at resorpsjonsgrøfter plasseres slik at nabo hytte ikke får vannsig inn mot sitt område.

VII. RENOVASJON

Hytteeierne innen planområdet er underlagt de kommunale myndigheters bestemmelser angående renovasjon i hytteområder. Bestemmelsene fås ved henvendelse til teknisk etat i kommunen.

VIII. PLANGJENNOMFØRING

Det forutsettes at den videre utbyggingen (fortetningen) av det regulerte område skjer i henhold til plankartet og beskrivelsen samt i henhold til planens intensjoner.

Hyttenes plasseringspunkter, unntatt for hytte 2, er avmerket i terrenget med nedslåtte nummererte trepæler overensstemmende med reguleringskartet.

#####

Reguleringsbestemmelser
for
hytteområde på gnr. 9 Hegg
i Agdenes.

Berørte eiendommer:

**Bnr. 1, eier Gunnar Møllen, bnr. 5. eier Hege Moe Hegg,
bnr. 6, eier Jostein Nordgård og bnr. 13, eier Hjørdis Moe Hegg**

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsendring for gnr. 9 Hegg, bnr. 1, 5, 6 og 13 i Agdenes kommune,
Vedtatt av kommunestyret 17.12.03.

BESTEMMELSENES VIRKEOMRÅDE

§ 1. Det regulerte område, som på planen er vist med reguleringsgrense, omfatter arealer av eiendommene Hegg, gnr. 9 bnr. 1, 5, 6 og 13 i Agdenes.

Innenfor den angitte begrensingslinjen skal bebyggelsen i hovedsak plasseres som vist på planen.

BYGGEOMRÅDER

§ 2. I området skal det oppføres hytter.

§ 3. Hyttene skal plasseres i samsvar med plankartet og dets koordinater, men med mulighet for bygningsmyndigheten/teknisk etat til å foreta mindre justeringer i forbindelse med utstikkingen av byggetomtene.

Justeringen av plasseringsstedet for hytten skal ikke overskride en avstand av 5 meter fra den nedsatte nummerpæle.

§ 4. Til hver hytte hører et nærareal som strekker seg ut fra hyttas midtpunkt i en sirkel med $r = 17$ meter. For noen av hyttene brytes nærarealets sirkel av tilstøtende naboforhold, dvs. andre reguleringsformål, vei etc. Disponeringen av nærarealet og bruken av dette, tilligger tomtefesteren.

§ 5. Uthus, anneks og lignende skal sammen bygges med hytta der dette er teknisk mulig og der frittstående løsning ikke gir et bedre landskapsmessig resultat. Max tillatt grunnflate er 25 kvm. Max tillatt bruksareal er 20 kvm.

§ 6. Alle hytter skal fortrinnsvis bygges med sadeltak, men bygningsmyndigheten kan, når særlige forhold taler for det, tillate at hytte oppføres med annen takkonstruksjon.

§ 7. Område for bygging av naust. Før naustene kan oppføres må det utarbeides en situasjons/byggeplan som viser naustenes plassering. Naustene skal ha ensartet stil i forhold til farve og utforming.

§ 8. Bygningsmyndigheten skal påse at bebyggelsen får en god utforming og mest mulig underordner seg omgivelsene på oppføringsstedet - og skal dessuten godkjenne farven på bygningene.

§ 9. Bygninger og tilbygg som skal oppføres må være godkjent av bygningsmyndigheten og utstikking av plasseringsstedet må være foretatt før byggearbeidet igangsettes.

§ 10. Før vann tillates innlagt i hyttene skal godkjent avløpsordning foreligge.

LANDBRUKSOMRÅDER = JORD - OG SKOGBRUK

§ 11. I områder regulert til jord- og skogbruk er det kun tillatt å oppføre 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 planen.

SPESIALOMRÅDER

§ 12. Innen områder regulert til friluftsområde er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

§ 13. Frisiktsonene skal holdes fri for sikthindrende gjenstander, vegetasjon og lignende, i en høyde over 0,5 meter over tilstøtende veis planum.

FELLESOMRÅDER

§ 14. Den eksisterende hovedadkomsten inn i planområdet (Brattbekkskarveien) skal ha et vedlikehold som sikrer en god standard og tilstrekkelig bredde for kjøring med bil, samt et nødvendig antall møteplasser.

§ 15. Avkjørslene fra fylkesveien må opparbeides i henhold til veilovens bestemmelser hva angår stigning, påkoblingsradius, siktforhold, vannavløp under avkjørselen m.v.

§ 16. Sideveiene inn til parkeringsplassene skal opparbeides og gruses, og skal ha tilstrekkelig bredde for kjøring med bil. Nødvendige møteplasser skal anlegges.

§ 17. Parkeringsplassene skal opparbeides slik at de holder god standard og skal være i størrelsesorden 1,5 biloppstillingsplasser pr. hytte som sogner til vedkommende P-plass. Eksisterende og planlagte hytter skal benytte parkeringsplassene slik:

P 1: Hytte/tomt nr. 9/5 F 22 og 9/5 F 23.

P 2: Parkeringsplass i forbindelse med bruk av naust/båt.

P 3: Hytte/tomt nr 9/6 F1, 9/6 F3, 9/6 F8, 9/6 F9, 9/6 F10, 9/6 F12 og 9/6 F14

P 4: Hytte/tomt nr 9/1 F10, 9/1 F11

P 5: Hytte/tomt nr 9/6 F7, 9/6 F11, 9/6 F13, 9/6 F16, 9/6 F19 og Gt. A.

P 6: Hytte/tomt nr 9/5 F17, 9/5 F18, 9/5 F21, 9/5 F29 og nr. 3
samt tomtene nr. 8, 9. og 10 i plan Hegg II.

P 7: Hytte/tomt nr 11, 12 og 13.

P 8: Hytte/tomt nr 9/1 F9 samt Gt. B og Gt. C.

P 9: Hytte/tomt nr 9/6 F4

Følgende hytter parkerer på eget nærareal: 9/1 F14, 9/6 F2, 9/6 F5, 9/6 F6, 9/6 F15, 9/6 F17, 9/6 F18, nr. 2 og 9 samt Gt. D, Gt. E og Gt. Z. Eierne av hyttetomtene 9/31, 9/32, 9/33, 9/34 (9/48) og 9/56 parkerer på eget areal. Det samme gjør også eieren av boligtomten 9/36.

Når det gjelder hyttenummerering og eksisterende hytter som sogner til de forskjellige parkeringsplassene, vises til tidligere reg. plan Hegg II og til vedliggende plankart.

§ 18. Stiene fra parkeringsplassene frem til hyttene kan ryddes, planeres og gruses i en bredde inntil 1,0 meter. Asfaltering av stiene er ikke tillatt.

FAREOMRÅDE

§ 19. Innen planområdet er arealer under den høyspente kraftlinjen regulert som fareområde, hvor det ikke er tillatt å oppføre byggverk.

FELLESBESTEMMELSER

§ 20. Byggearbeide og tomtegraving skal utføres under all mulig hensyntagen til terrenget og eventuell vegetasjon. Utgravde eller utsprengte masser skal henlegges på steder der det ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke. Innen det til friluftsmål regulerte område må det ikke foretas uttak av løsmasser eller stein, eller gjøre noe som hindrer fri ferdsel i området.

UNNTAK

§ 21. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsmyndigheten innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til samme.

§ 22. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot ovennevnte bestemmelser.