

# REGULERINGSPLAN

FOR

## **Raustein gnr. 11, bnr. 2**

i Agdenes kommune

# PLANBESKRIVELSE OG REGULERINGSBESTEMMELSER

Sak nr 2001047  
Steinkjer 24.01.02  
Revidert 12.09.02

*Egengodkjent 29.02.02.*

## **1.0 PLANGRUNNLAGET**

### **1.1 Bakgrunn for planarbeidet.**

Grunneier ønsker å fortette eksisterende hyttefelt på sin eiendom Raustein, gnr. 11, bnr 2, i Agdenes kommune. En reguleringsendring av eksisterende strandplan godkjent 14.5.79 var ønskelig fra grunneiers side, men pga. av denne planens foreldete form, ble reguleringsplan for hele eiendommen området utarbeidet. Reguleringsbestemmelsene for eksisterende strandplan legges til grunn for ny reguleringsplan, komplettert med bestemmelser for nye formål.

### **1.2 Planområdets beliggenhet og avgrensning.**

Planområdet omfatter eiendommen Raustein gnr. 11 bnr. 2 i Agdenes kommune. Det regulerte området omfatter et areal på ca 690 dekar.

### **1.3 Kartgrunnlaget.**

Kartgrunnlaget er økonomisk kartverk med 5 meters høydekurver. Inntegning av bestående stier og hytter i hyttefeltet er gjort på grunnlag av enkel registrering / kartlegging i området. Reguleringsplanen er framstilt i målestokk  $M = 1:2000$ .

### **1.4 Eiendomsforhold.**

Hyttefeltet ligger på eiendommen Raustein gnr.11 bnr. 2 som eies av Martin Raustein.

## **2.0 PLANBESKRIVELSE.**

### **2.1 Arealbruk.**

Det regulerte arealet skal benyttes til landbruk, fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveger og parkeringsplasser, naust/småbåtanlegg samt et vernet område registrert som våtmark/havstrand/strandeng.. Det eksisterende hyttefeltet fortettes med 6 nye hyttetomter som på planen er nummerert fra 1-6. Eksisterende områder for båt plass/naust nevnt i strandplan av 14.5.79 beholdes, dog er østre naustplass utvidet ca 15 meter mot nordøst.

### **2.2 Kommunalteknikk.**

#### **2.2.1 Vegadkomst / trafikksystem.**

Hyttefeltet har tre felles avkjørsler fra FV277 med felles parkeringsplass. Avkjørsler fra fylkesvegen er anlagt og blir vedlikeholdt i henhold til normaler fra Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

### 3.0 REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "RAUSTEIN" I AGDENES KOMMUNE.

#### 1. Bestemmelsenes virkeområde

Disse bestemmelser gjelder for all virksomhet som strandplanen er bindende for innen planområdet, som omfatter eiendommen gnr. 11 bnr. 2 "Raustein" i Agdenes kommune, samt tomter utskilt fra denne eiendommen.

#### 2. Generelt.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

#### 3. Byggeområder

##### 3.1 Generelt

Byggearbeider må ikke iverksettes før bygningsmyndigheten har gitt tillatelse etter innsendt søknad.

##### 3.2 Hytter

###### 3.2.1 Plassering

Hytteplasseringen er i terreng vist med pel. Pelen markerer midtpunktet for plassering av hytta. Dette forhold må ikke fravikes uten etter samtykke fra bygningsmyndigheten.

###### 3.2.2 Krav til tegninger

Tegninger som leveres inn for godkjenning skal ha følgende omfang:

1. Målsatte planer og snitt i M=1:100 eller 1:50
2. Alle fasader tegnet i en av de ovennevnte mål.
3. Kortfattet materialbeskrivelse som angir utførelse som laftet rundtømmer, lafteplank eller bindingsverk. Nytt brukte materialer skal det opplyses om dette.

###### 3.2.3 Utforming, farger og materialbruk

Bygningsmyndigheten skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

Bygningsmyndigheten skal bestemme høyden på grunnmur eller pilarer. Mellom pilarer er høyde over terrenget på 0,5 meter eller mer skal bordkledning anvendes.

Ytterveggen høyde fra overkant av grunnmur eller pilarer til gesims skal holdes så lav som mulig.

Mønet skal følge hyttas lengderetning slik denne er vist på planen. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak, men bygningsmyndighetene kan, når særlige forhold tillater det, tillate annen takkonstruksjon.

Det skal nyttes materialer og farger som bryter minst mulig med omgivelsene.

Taktekkingsmaterialet skal være av "ikke-skinnende" materiale.

#### 3.2.4 Framkjøring av materialer

Fra parkeringsplassen og fram til hyttetomtene kan det opparbeides enkle traktorveger for framkjøring av materialer til hyttene. Traktorvegene skal senere brukes som stier til hyttene. Traktorvegene skal gjøres så smale som mulig, og det må foretas minst mulig inngrep i terrenget og den naturlige vegetasjon.

#### 3.3 Uthus, boder og anneks

Uthus eller bod skal fortrinnsvis sammenbygges med hytta, dersom ikke bygningsmyndigheten finner at de stedlige forhold gjør at annen plassering blir mer hensiktsmessig.

Maks. tillatt grunnflate er 25 m<sup>2</sup>. Maks tillatte bruksareal er 20 m<sup>2</sup>.

#### 3.4 Naust

I området tillates oppført fellesnaust eller naust i rekker. Flere enn fire naust i samme rekke tillates ikke. Planer og tegninger må på forhånd forelegges bygningsmyndigheten. Nye naust må ha en enhetlig utforming når det gjelder form, farge- og materialbruk. Nye fellesnaust må tilpasses eksisterende naust i området.

Bygningsmyndighetene skal påse at plassering av nye naust ikke kommer i konflikt med sjelden flora og vegetasjon som i følge rapport fra miljøvernavdelingen finnes i det tilgrensende naturvernområdet.

#### 3.5 Andre faste konstruksjoner

Stang for flagg eller vimpel tillates ikke oppført. Gjerder omkring hytte eller i tomtegrense kan ikke settes opp uten bygningsmyndighetens tillatelse.

### 4. **Terreng og vegetasjon**

Eksisterende vegetasjon søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel.

Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Der det ikke nyttes grunnmurstripe støpt oppå terrenget som fundamenter, skal det

nyttes støpte pilarer for å unngå rasering av terrenget med utgraving og drenering av tomtene.

I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, skal disse henlegges på steder de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.

Det er ikke tillatt innenfor utbyggingsområdene å foreta uttak av løsmasser slik at det kan virke skjemmende.

## 5. Fellesområder

### 5.1 Felles parkering

Parkeringsplassene skal gi plass til 1 ½ bil pr. hytte (minimum 30 m<sup>2</sup> pr. hytte). Alle parkeringsplasser ved offentlig veg skal med unntak av avkjørselspunktet være adskilt fra vegen med et minimum 4 meter bredt areal. Avkjørsler skal tilfredsstille vegnormalens krav til utforming og siktforhold.

Parkeringsplass P1 gjelder for nye hytter nr. 1 og 2, bestående hytter gnr.11/bnr.2 F4 og F8 samt eiendommen gnr.11/bnr.23.

Parkeringsplass P2 gjelder for bestående hytter gnr.11/bnr.2 F5, F9, F10 og F11.

Parkeringsplass P3 gjelder for nye hytter nr. 3, 4, 5 og 6, samt eiendommen gnr.11/bnr.9.

Parkeringsplass P4 gjelder for bestående hytter gnr.11/bnr.2 F3, F6, F7, samt eiendommene gnr.11/bnr.15 og gnr.11/bnr.20.

### 5.2 Felles veg

Felles adkomstveg gjelder for eiendommene gnr.11/bnr.2 F5, F9, F10 og F11. I tillegg kan vegen benyttes til transport til hyttene gnr.11/bnr.2 F8 og gnr.11/bnr.23.

## 6. Tekniske anlegg

### 6.1 Vannforsyning

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene før det foreligger en godkjent avløpsplan for området. Fram til dette blir aktuelt, kan det anlegges felles tappeposter.

### 6.2 Avløp – toalett

Fram til det blir aktuelt med avløpsplan for området jfr. pkt.6.1 kan det anlegges separate toalettløsninger, fortrinnsvis etter prinsippet med jordmuldingstoalett. Det formuldede materialet må deponeres på egen tomt. Skylle- og vaskevann må ledes til infiltrasjon i sandfiltergrøfter eller sjøutslipp via slamavskiller.

### 6.3 Elektrisitet

Blir det spørsmål om tilføring av elektrisk kraft, skal det i samråd med det stedlige El.verk utarbeides en samlet plan for området, før noen tilføring skjer. Fra hovedledning og fram til hver enkelt hytte skal i alle tilfelle nyttes jordkabel.

## 7. **Område for landbruk.**

Området skal nyttes til landbruksvirksomhet.

## 8. **Spesialområder**

### 8.1 Friluftsområde (på land)

Normal landbruksvirksomhet herunder beiting – som ikke er til vesentlig hinder for den frie ferdsel er tillatt innen friluftsområdene.

### 8.2 FFF (fiske/ferdsel/friluft) i sjø

Innen FFF-område 2 er forbud mot flytebrygger, fortøyningsinnretninger og å benytte arealet som opplagsplass for større båter. Innen FFF-område 1 kan dette tillates med mindre det er til vesentlig hinder for ferdselen i området.

### 8.3 Bevaringsområde

Kulturminnene innen bevaringsområdet er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

*Legningsdato 29.08.02.*

Agdenes Kommune