

# **REGULERINGSPLAN**

**FOR**

## **SVARTTJØNNHAUGAN HYTTEFELT**

**GNR. 103 BNR. 5**

**I AGDENES**

*Plankart datert 25.08.04*

*Egengodkjent: 16.02.05*

# PLANBESKRIVELSE

Plankart datert: 25.08.04

Revidert: 18.11.04

Egengodkjent: 16.02.05

## PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på eiendommen "Svarttjønnhaugen" gnr.103 bnr.5 i Agdenes kommune.

Planområdet ligger i lia nordøst for Svarttjønnna i Singstadmarka i Agdenes kommune. Planområdet grenser mot gnr.103 bnr. 4, 7, 9 og 10, gnr. 89 bnr. 1, 2 og 3, gnr. 92 bnr. 7, 13 og Svarttjønnna.

Reguleringsplanen omfatter 5 nye hyttetomter.

Planens totale areal er på ca. 85 daa.

## FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Planarbeidet er startet opp etter forespørsel fra Mabel Meland, hjemmelshaver til gnr. 103 bnr. 5.

Reguleringsplanen fremmes for å styrke eiendommens næringsgrunnlag. Området er godt egnet til hytter og en utbygging vil gi en utnytting 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 : 2 000 datert 25.08.04, tilhørende reguleringsbestemmelser, denne planbeskrivelsen og et oversiktskart i målestokk 1:50 000.

## PLANFORSLAGET

### Hytteområdet

Det planlegges 5 hyttetomter der hver av hyttetomtene har et areal på ca.  $\frac{3}{4}$  daa. Hyttefeltet grenser ned mot Svarttjønnna og er vendt mot sør vest.

Området er bevokst med spredte furutrær.

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

Arealet mellom hyttetomtene er regulert til landbruk.

Alle hyttetomter er innmålt med GPS.

### Veg, adkomst og parkering

Adkomst må skje til fots fra skogsbilveien som fører til Skjelbreidvatnet. Det er parkeringsplasser ved Skjelbreidvatnet og ved Svartholbekken. Vegen er bomveg.

Vann kan hentes i bekken ved Svarttjønnhaugen. Hytteeierne må selv samarbeide om eventuelle vannposter.

Det skal brukes utedo med lukket kum, formuldingstolett eller et annet system med lukket beholder til privetavfall.

Husholdningsavfall skal hyttefolket kaste i søppelcontainere satt ut av HAMOS til dette formål.

### Nedslagsfelt for drikkevann

Kommunestyret vedtok den 26.03.96 egne bestemmelser for nedslagsfeltet til Skjelbreidvatnet som drikkevannskilde. Deler av planen faller innenfor disse bestemmelsenes "Sone II".

I forslag til reguleringsbestemmelser er disse bestemmelsene sett i forhold til foreslått arealbruk, og følgelig blitt noe "strengere".



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### SVARTTJØNNHAUGAN HYTTEFELT

Plankart datert: 25.08.04

Revidert: 18.11.04

Egengodkjent: 16.02.05

#### **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 (tomtene nr. 2-5, og tomt 8)

#### **Landbruksområde (§ 25.2)**

Område for jord- og skogbruk (L)

#### **Spesialområde (§ 25 1. ledd nr 6)**

Nedslagsfelt for drikkevann.

### **§ 3. BYGGEOMRÅDER**

#### **Fritidsbebyggelse (tomtene 2-5, 8)**

- § 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 formåls grensen på kartet.
- § 3.2 Bygningsmyndigheten skal gjennom behandling og godkjenning av byggesøknad sørge for at hyttens 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 m<sup>2</sup>. Maks tillatt bruksareal er 20 m<sup>2</sup>.
- § 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.

#### **§ 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. SPESIALOMRÅDER**

##### **Nedslagsfelt for drikkevann**

§ 5.1 Som hovedregel er all aktivitet i området (herunder bygge- og anleggsvirksomhet) som kan forårsake forurensning av Skjelbreidvatnet, ikke tillatt. Det kan likevel tillates nyanlegg som har tilknytning til bruken av området som landbruksområde (for eksempel bygging av driftsveier i skogbruket).

§ 5.2 Det er ikke tillatt å grave ned toalettavfall eller lignende i området.

§ 5.3 Med unntak av glyfosat er det ikke tillatt å nytte sprøytemidler i området.

#### **§ 6. FELLESBESTEMMELSER**

§ 6.1 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.

\*\*\*|