

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan for Tøndel/Øverstu gnr.87/1, 87/2, 87/4 med flere

Planområdet

Planområdet ligger i tilknytning til RV 710 og Tennelselva. Områdets begrensning følger eiendomsgrensen for 87/1 (Nystu) nord for Tennelselva. I tillegg er et område mellom riksveg og sjø sør for Tennelselva innbefattet i reguleringen. Sør for elva omfatter planen et areal på gnr.87 bnr.4.

I reguleringen inngår formål bolig- og fritidsbebyggelse - inkludert naust, landbruksområde, fareområde, offentlig trafikkområde –inkludert busslomme, felles parkering samt friområde.

Planstatus:

I kommuneplanens arealdel faller det regulerte området innenfor sone LNF II B ovenfor riksveg og LNF III nedenfor riksveg. Den regulerte delen av eiendommen 87/4 var tidligere LNF sone I.

Formålet med planarbeidet

Behovet/ønsket om plan for området nord for Tennelselva oppstod i forbindelse med at staten nyttet sin forkjøpsrett ved salg av eiendommen 87/1. Deler av eiendommen ble solgt til Kjell Tøndel, og på denne parsellen fant kommunen det hensiktsmessig å regulere inn tre tomter til fritidsformål, inkludert tomt til Tøndel. I tilknytning til disse tomtene, ligger allerede en fraskilt hyttetomt, samt en som bebygde, men ikke fradelte. Det var behov for en parkeringsløsning for disse tomtene som kunne løses sammen med en parkeringsplass for de to nye tomtene.

Et annet argument for å regulere området, var at kommunen fant det ønskelig å sikre elveosen for allmennheten samt å sikre den mot uønskede inngrep.

På trafikkikkerhetsbefaringer i kommunen har behovet for busslomme ved avkjørselen til Tøndel øvre blitt påpekt. Dette er derfor regulert inn i planen. Ved 2.gangs behandling av planen ble det også vedtatt å regulere busslomme på øvre side av riksveg.

I 2005 ble det utarbeidet reguleringsplanforslag for deler av 87/4. Planutvalget i kommunen fant det hensiktsmessig å slå sammen vedtatte plan for Tøndel nedre med nytt planforslag for Øverstu for å få en helhetlig plansituasjon i området. Formannskapet vedtok den 28.06.06, sak 8/06, å slå sammen de to planene.

Plandokumentene

Plandokumentene består av oversiktskart i målestokk 1:100 000 og plankart i målestokk

1: 2000 med tilhørende planbeskrivelse- og bestemmelser.

Boligbebyggelsen

Det ligger en eksisterende bolig samt ei ny boligomt innenfor planområdet. Øvrig boligbebyggelse har tilknytning til gardsbruk er inkludert i landbruksområdet.

Fritidsbebyggelsen

Tomteinndelingen er vist på plankart. Det forutsettes at revskur skal rives. Kjell Tøndel har inngått kjøpekontrakt med staten for kjøp av eiendom som innbefatter tomtene H1 – H3 på plankartet. H1 skal Tøndel beholde selv. Fradeling og salg av H2 og H3 skjer når grunneier eventuelt ønsker dette. Parkeringsplass er dimensjonert til 1.5 biloppstilling per fritidseiendom. Adkomst til tomt H4 har tidligere foregått gjennom tunet på gården. Det er nå lagt opp til sti forbindelse fra den innregulerte parkeringsplassen og opp til denne tomt samt til tomt H5.

Tomtene 1-13 tilhører gnr.87 bnr.4. Adkomst og parkering for disse framgår av plankartet.

Naust

Grensen for det regulerte naustområdet N2 er basert på jordskiftekart fra 1904-05, men er noe utvidet vestover.

Friområdet

Friområdet skal være tilgjengelig for allmennheten. Det forutsettes at området holdes fri for inngrep for å sikre de zoologiske og botaniske verdier som knytter seg til elveos-området.

Det er planlagt oppføring av informasjonsskilt, benker og parkeringsplass på sørsiden av elva.

Gangforbindelse over elva kan bli aktuelt dersom kommunen finner midler til dette.

Friområdet forutsettes å gå over i kommunal eie.

Adkomst og parkering til friområde og naustområde

Den eksisterende adkomsten til sjøen på 87/2 tilfredsstillende ikke dagen krav til sikt. For å få til en sikrere løsning er det regulert en ny avkjørsel lenger sør. Denne skal erstatte den eksisterende avkjørsel og fungere som ny adkomst til friområdet og naustområdet.

Det er lagt opp til at brukere av naustområde N1 også skal ha sin adkomst og parkering her, da dagens adkomst (jordbruksvegen) på nordsiden av elva er svært trafikkfarlig. For å sikre allmennhetens adgang, ble adkomsten i løpet av planprosessen omregulert fra felles avkjørsel til offentlig veg.



REGULERINGSBESTEMMELSER TØNDEL/ØVERSTU, DEL AV GNR. 87 BNR. 1 og 4 m.fl.

Plankart datert: 12.06.06

Sist revidert: 28.06.06

Egengodkjent: 18.10.2006

Reguleringsbestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 26

§ 1. De regulerte planområder er vist med planbegrensninger på reguleringskartet.

§ 2. Området er regulert til:

Byggeområder (§ 25, 1.ledd nr. 1)

Område for fritidsbebyggelse

Område for boliger (planlagt B1, og eksisterende B2)

Område for naustbebyggelse (N1-3)

Landbruksområde (§ 25, 1.ledd nr. 2)

Landbruksområde (L og N4)

Trafikkområde (§ 25, 1.ledd nr. 3)

Kjøreveg

Annen veggrunn

Friområde (§ 25, 1.ledd nr. 4)

Friområde

Fareområde (§ 25, 1.ledd nr. 5)

Høyspenningsområde

Spesialområder (§ 25, 1.ledd nr. 6)

Privat veg

Friluftsområde på land

Friluftsområde i sjø

Fellesområder (§ 25, 1.ledd nr. 7)

Felles avkjørsel

Felles parkering (P1-P4)

BYGGEOMRÅDER

§ 3 Boliger.

1. Innenfor området er avsatt to boligtomter, hvorav en allerede er fradelt og bebygd. Tomtene kan bebygges med bolighus i 2 etasjer + evt. sokkeletasje. Kommunen kan fastsette nærmere bestemmelser om utbygging på tomtene.

§ 4 Fritidsboliger – hytter.

1. Bestemmelsen gjelder for alle private hytter i henhold til plankartet.
2. For tomtene 1-13 er det avsatt ca. 0,8 – 1,0 dekar tomt pr. hytte. Plassering av hytter med møneretning er vist med symbol på reguleringskartet. For hver hytte er det i marken nedsatt en nummerert pel som skal ligge innenfor hytta hovedform. Bygningsmyndighetene kan foreta mindre justering av plassering på tomten og fastsette annen møneretning i forbindelse med byggesøknaden for den enkelte hytte. Ved evt. fradeling og oppmåling av tomtene kan kommunen foreta mindre justering av de inntegnede tomtegrenser.
3. Hyttas materialvalg, form og farge skal velges slik at denne tilpasses terrenget omkring. Uheldig eksponering må unngås. Ved fargesetting skal det derfor velges mørke jordfarger/naturfarger som glir godt inn i landskapet. Det er ikke tillatt å benytte taktekkingsmaterialer som har reflekterende eller skinnende virkning.
4. Separate uthus tillates oppført inntil eller i umiddelbar nærhet av hovedhytta, og bygget skal tilpasses hovedhytta arkitektonisk når det gjelder materialvalg, form og farge.
5. Ved søknad om byggetillatelse skal situasjonsplanen vise plassering av både hytte og eventuelt framtidig uthus.
6. Tillatt bruksareal (T-BRA) pr tomt, samlet for både hytte og uthus, kan ikke overstige 120 m² for ny bebyggelse.

§ 5 Naust.

1. Ved sjøen er det avsatt to områder til naustbebyggelse. Her skal det være tillatt å føre opp naust for å dekke behovet for båtplasser for planlagt og eksisterende fritidsbebyggelse. Takvinkel skal ligge mellom 27° og 35°. Naust tillates ikke innredet til beboelse. Platting foran naustene er ikke tillatt. Skjemmende innretninger for utsett av båt tillates ikke. Naustene skal plasseres i tilnærmet samme avstand fra sjøen som eksisterende naust i området slik at den naturlige strandlinja kan beholdes. Før bygging igangsettes skal kommunen godkjenne en situasjonsplan som viser plassering og størrelse av naustbygningene.
2. Kommunens bygningsmyndighet godkjenner situasjonsplanen og skal påse at naustene får en plassering, utforming og et fargevalg som svarer til tradisjonell byggeskikk i området.

LANDBRUKSOMRÅDER

§ 6 Landbruksområde.

1. Landbruksområder omfatter areal med ordinær landbruksdrift. Innenfor området skal det være tillatt etter søknad/melding å føre opp bygninger og anlegg som et ledd i landbruksdriften.
2. Landbruksområdet N2 omfatter areal hvor det er forutsatt oppført naust. Bestemmelsene under § 5.1 gjelder også for dette området, med unntak av kravet om situasjonsplan.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 7 Offentlige trafikkområde.

1. Etter at ny avkjørsel fra RV710 til friområde er anlagt, tillates ikke bruk av dagens avkjørsel.
2. Ved opparbeidelse av avkjørslar og andre tiltak i forbindelse med offentlige vegar gjelder bestemmelsene i vegloven.

FAREOMRÅDER

§ 8 Fareområde.

1. Arealer under høyspentlinjer er avsatt som fareområde. Innenfor dette området er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller innretninger som vil være i strid med bestemmelsene i elektrisitetsforskriftene.

FRIOMRÅDER

§ 9 Friområde.

1. I friområdet er det kun tillatt å oppføre anretninger som tjener formålet.
2. Strandsonen skal bevares i størst mulig grad. Ved en eventuell opparbeiding skal det tas behørig hensyn til vegetasjon knyttet til strandmiljøet. Dette gjelder da spesielt elvas kantvegetasjon.
3. Parkeringsplass kan opparbeides, men bør begrenses i størrelse slik at friområdet ikke blir unødig gruslagt. Parkeringsplass skal ikke asfalteres.
4. Dagens jordbruksveg/kjerreveg kan fremdeles benyttes som en forlengelse av ny regulert avkjørsel.
5. Aktiviteter som ikke er i konflikt med formålet tillates.

SPEIALOMRÅDER

§ 10 Privat veg.

1. Gjennom området går en privat veg til "Fjølåsen". Vegen er en felles gårds- og grendevag for flere grunneiendommer i området. Tiltak i forbindelse med drift og vedlikehold av denne vegen forutsettes gjennomført i henhold til vegloven.

§ 11 Friluftsområde på land og sjø.

1. Området mellom hyttene innenfor deler av planområdet er på grunn av områdets karakter og bruk regulert til friluftsområder. Grunneier skal dog ha mulighet til å drive skogspleie og ta ut ved innenfor områdene. Ved skogspleie og uttak av tømmer og ved skal det tas hensyn til hyttebebyggelsen slik at det ved uttaket oppnås balanse mellom leskjerming og utsikt fra hytteeiendommene.
2. Regulert friluftsområde i sjø er forutsatt benyttet til båtutsetting, fiske og fritid samt aktiviteter vedrørende eventuelt næringsfiske for hovedbruket.

FELLESOMRÅDER

§ 12 Felles vegger og felles parkeringsplasser.

1. Adkomst til hytteområdene skal skje via felles vegger. Vegene er felles for de hytter som i henhold til plankartet sokner til vegene. Vegene skal også kunne benyttes som driftsveger i jordbruksammenheng. På vegene kan det settes opp bom for fremmede kjøretøyer. Vegger og stier skal innpasses godt i landskapet og skjæringer og fyllinger skal utføres slik at naturlig vegetasjon snarest mulig etableres etter bygging. Ved bygging av stier skal man kunne foreta en forsiktig grøfting og grusing i en bredde på inntil 1,0 meter for å holde disse mest mulig tørr og gangbar.
2. Innenfor planområdet er det avsatt felles parkeringsplasser nummerert P1-P4. Parkeringsplassene er forutsatt benyttet av de hytteeiendommer som naturlig sokner til parkeringsplassene samt besøkende til disse. P3 skal også kunne nyttes for gjennomkjøring til traktorveg i forbindelse med skogsdrift. P4 er felles for tomtene H2 – H5.

§ 13 Vannforsyningsanlegg.

1. Vannforsyning er forutsatt ordnet ved privat vannforsyning med tappeposter som etableres på strategiske steder, for eksempel i forbindelse med parkeringsplassene.

§ 14 Avløp og privèt-ordning.

1. Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene uten at det er søkt kommunen om utslippstillatelse i henhold til forurensningsloven, og tillatelse til dette er gitt.
2. Kommunen kan kreve at det blir utarbeidet avløpsplan for området før det blir gitt tillatelse til å legge inn vann i hyttene.
3. Privèt-ordning basert på formuldingsprinsippet i egnet tett beholder utført etter anerkjente prinsipper tillates. Kommunen kan også godkjenne andre løsninger.

§ 15 Elektrisk strøm.

1. Dersom det skal legges fram strøm til hyttene, skal dette skje i form av jordkabel innenfor selve hytteområdene.
