

REGULERINGSPLAN FOR

VALHAUGEN – MIDTRE HANSTJERN HYTTEOMRÅDE

Del av gnr. 94, bnr. 2,4



Datert: 08.10.2003

Egengodkjent: 14.01.2004



**REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
VALHAUGEN – MIDTRE HANSTJERN
Del av eiendommen gnr.94 bnr.2 og 4**

Dato: 08.10.2003

Sist revidert: 08.10.2003

Egengodkjent: 14.01.2004

§1. Generelt

Området er regulert til:

Byggeområder (PBL § 25.1)

Fritidsbebyggelse

Landbruksområde (PBO § 25.2)

Jord- og skogbruk (L)

Spesialområder (PPBL § 25.6)

Friluftsområde i sjø (F)

Tømmer/lunneplass

Fellesområder (PBL § 25.7)

Felles parkering

2 Byggeområde - fritidsbebyggelse

- 2.1 I marka er nedsatt pel for de planlagte hyttetomter. Pelen skal falle innenfor hyttas grunnmur. Mindre justeringer kan tillates av bygningsmyndigheten. Møneretning er angitt for tomt 3. For øvrige tomter må dette vurderes av bygningsmyndigheten ut fra valgt hytteform og plassering. Hyttas nærareal avgrenses av sirkel som inntegnet på plankartet evt. av grenser som fastsatt ved kartforretning. Maksimum tillatt tomteareal er 1 daa.
- 2.2 Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 15° og 30° tilpasset hyttens form. Hytte tillates oppført i 1 etg. Hems kan tillates. Etasjehøyden må ikke avvike vesentlig fra "normal" etasjehøyde på hytter. Høyde på grunnmur / peler skal holdes så lav som mulig sett i forhold til hyttens plassering i terrenget. Dette for å unngå dominerende virkning. Bygges hytta på peler eller stokker, skal evt. mellomrom mellom hyttevegg og bakke kles igjen.
- 2.3 Bygningsmyndigheten skal påse at størrelse, form og farge tilpasses de naturgitte omgivelser og kan kreve hytten malt om dersom dette vilkåret ikke anses oppfylt. For å unngå dette bør farge opplyses ved søknad om byggetillatelse. Taktekking skal

fortrinnsvis utføres med naturmateriale som torv, stein eller tre. Takmaterialet må uansett ha matt virkning. Hovedhus og uthus skal ha mest mulig ensartet form, material- og fargebruk. Flaggstenger tillates ikke anlagt i området.

- 2.4 Det tillates kun 1 "tilleggsbygg" (uthus/anneks) pr. tomt, og dette må ligge i nær tilknytning til hovedhytta. Tillatt samlet BYA for hytte inkl. uthus/anneks er 80 m². Tilleggsbygget skal uansett ikke overstige 20 m² BYA.
- 2.5 Byggearbeid og tomtegraving skal utføres med hensyntagen til terreng og vegetasjon. Ut over det som er nødvendig for opparbeiding av tomta, skal ingen vegetasjon fjernes uten grunneiers samtykke. Det er ikke tillatt å foreta uttaking av løsmasser som kan virke skjemmende på omgivelsene.
- 2.6 Vann tillates ikke anlagt i hyttene før det foreligger en godkjent avløpsplan og et godkjent avløpsanlegg for området.

§ 3 Landbruksområder

Området skal benyttes til tradisjonelle landbruksformål.

§ 4 Spesialområder

4.1 Friluftsområde i vassdrag

Midtre Hanstjørn kan nyttes som tradisjonelt ferskvann i friluftsområde: til bading og fiske

4.2 Tømmer/lunne plass

Lunneplassen skal nyttes til landbruksvirksomhet: Tømmeropplag/lunning

§5 Felles parkeringsplass

Den felles parkeringsplassen er felles for eksisterende, framtidige hytteeiere og evt. andre som har kjøpt seg inn i vegen. Selges rettigheter til parkering som i det i følge reguleringsplanen ikke er rom for, må nødvendig parkering sikres gjennom reguleringsendring. Eventuelt vil ikke disse rettighetene kunne nyttes i praksis.

PLANBESKRIVELSE

Innledning

Reguleringsplan for Valhaugen hytteområde er en justert utgave av plan som fremmet av Skogeierforeninga på vegne av grunneiere Svann Roger Meland/Gøril Mjønestrø i 1998.

Planområdet

Planområdet strekker seg fra Midtre Hanstjørn i vest til parkeringsplass ved Valhaugen i øst. Hele området med unntak av parkeringsplass / tømmeropplagsplass ligger på gnr. 94, bnr. 2,4. Vegetasjonen er dominert av glissen furuskog med innslag av litt bjørk. Terrenget er kupert, grunnlendet og består av små myrpartier. Området benyttes ikke til beite av husdyr.

Det går bilveg fram til regulert parkeringsplass. Vegen fra Singstad til pumpestasjonen er åpen for allmenn ferdsel mot betaling av vegavgift. Fra pumpestasjonen går det privat skogsbilveg langs "Valene" fram til det regulerede området. Vegen er stengt for alminnelig ferdsel ved bom.

Plandokumentene

Plandokumentene består av plankart i målestokk 1:3000 med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser.

Planstatus

Arealdelen av kommuneplanen ble vedtatt 20.03.02. Valhaugområdet ble imidlertid unntatt fra planvedtak, da det var fremmet innsigelse til byggeområde ved Valhaugen fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen i Sør-Trøndelag. Ved behandling i Miljøvern-departementet ble innsigelsen delvis tatt til følge ved at området ble omgjort fra byggeområde til LNF-område med tillatt spredt fritidsbebyggelse – maks. 5 nye enheter.

Formålet med planarbeidet

Agdenes kommune så stor fordel av at de 5 nye hyttetomtene ble del av en reguleringsplan og ikke oppført med bakgrunn i enkeltsaksbehandling.

Planforslaget

Hyttetomtene:

Kommunen har stått for planarbeidet, og i samarbeid med grunneier har en kommet fram til 5 tomteplasseringer som tar hensyn til følgende forhold:

- Friluftsliv : egne oppholdsområder ved vatnet og naturlige ”transportårer”/stier er holdt godt fri fra hyttebebyggelsen
- Landskap / terrengtilpassing
- God avstand mellom tomtene
- Sol/utsiktsforhold

Adkomst/parkering:

Parkering skal på vinterstid foregå på gården til grunneier ”Bjørnstad”, evt. ved Valan renseanlegg. Sommerparkering vil skje på regulert område ved Valhaugen. Det regulerte område for parkering/tømmeropplag er delvis samsvarende med opparbeidet plass, men det er gitt rom for mindre utvidelse mot nordvest.

Veg fra pumpestasjonen med parkering/tømmeropplagsplass er til felles bruk for de som har kjøpt seg inn i vegen. Den brukes i dag til landbruksvirksomhet og noen få innkjøpte hytteiere. Ettersom det kommer flere hyttetomter i området vil det være behov for flere parkeringsplasser som må reguleres på en slik måte at de ikke kommer i konflikt med landbruksvirksomheten.

Arealer mellom tomtene:

Arealet er regulert til landbruk etter vilkår fra Fylkeslandbruksstyret i Sør-Tr. gitt i forbindelse med behandling av forrige planforslag i 99. En kan ikke se konflikter ved regulering til landbruksformål, da området hyttene er plassert i uproduktiv skogsmark. Således kunne like gjerne deler av planområdet vært regulert til friluftsområde.

Tekniske anlegg:

Hyttene skal ha lav sanitærteknisk standard. Det er ikke planlagt innlagt vann til hyttene. Som privét nytte muldo. Det skal heller ikke legges opp strøm til hyttene. Elforsyning må skje for eksempel via solcellepanel.

Renovasjon:

All hyttebebyggelse er underlagt de bestemmelser som kommune / interkommunalt renovasjonsselskap til en hver til har.