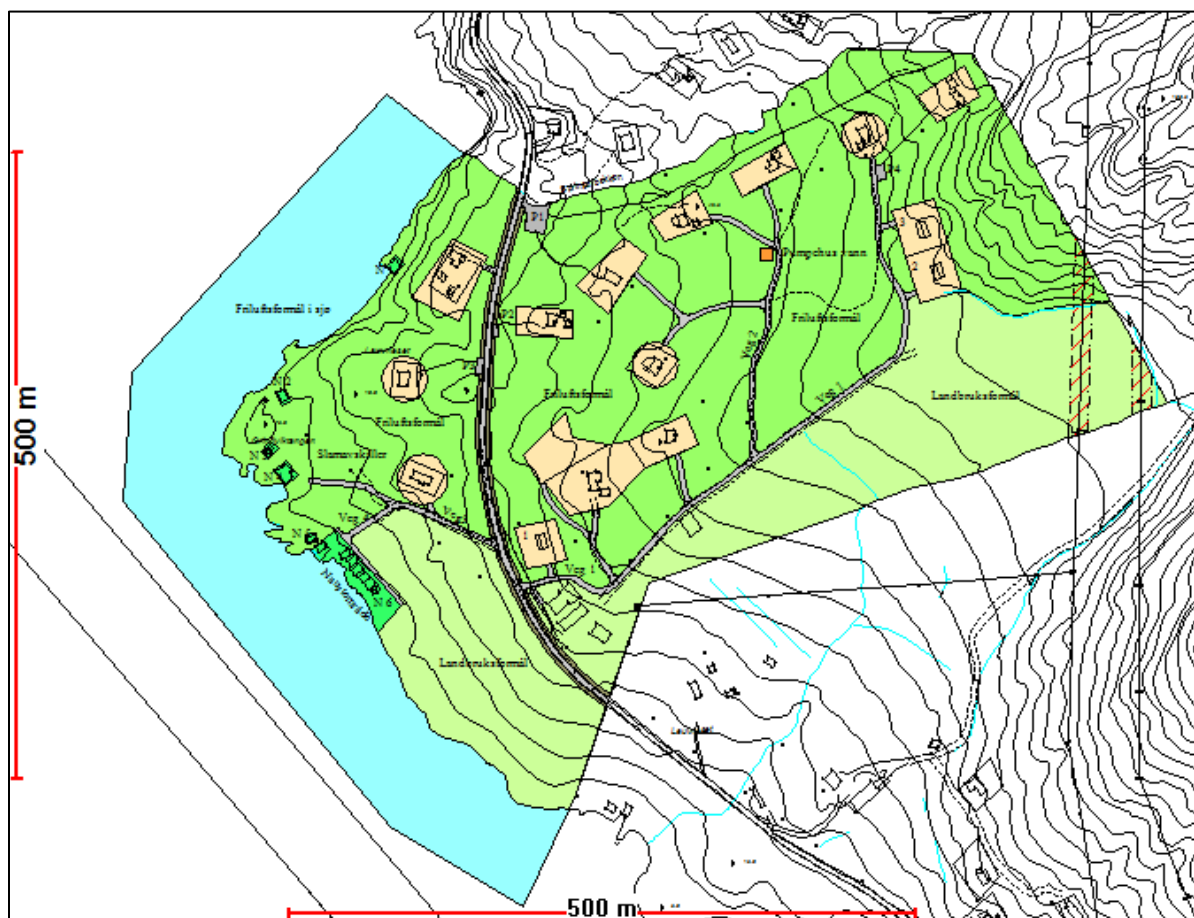


PLAN-ID 16222010005

# REGULERINGSPLAN FOR LØVNESET HYTTEOMRÅDE GNR. 24 BNR.1

Beskrivelse og bestemmelser til planforslag

**VEDTATT AV KST SAK 28/11 DEN 07.09.11**



*Reguleringsplan for Løvneset hytteområde på gnr.24 bnr.1 i Verraffjorden*

1

Reguleringsplan for Løvneset hytteområde på gnr.24 bnr.1 – vedtatt av KST 07.09.2011 sak 28/11, arkivsak 06/379

PLANID: 16222010005

## **INNHold**

### **Planbeskrivelse**

1.0 Planområdet	s 03
1.1 Beliggenhet og avgrensing	s 03
1.2 Landbruk og kulturlandskap	s 04
1.3 Grunnforhold	s 04
1.4 Kulturminner	s 04
1.5 Natur- og friluftsliv	s 04
1.6 Teknisk infrastruktur	s 05
2.0 FORHOLD TIL ANDRE PLANER	s.05
2.1 Kommuneplanens arealdel	s.05
3.0 PLANPROSESS	s.05
3.1 Samråd og medvirkning	s.05
3.2 Tidligere behandling av planforslag	s.05
4.0 PLANFORSLAG	s.05
4.1 Plankart	s.06
4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur	s.07
4.3 Landbruksformål	s.07
5.0 KONSEKVENSER	s.07
5.1 Landbruk	s.07
5.2 Folkehelse	s.07
5.3 Vilt og biologisk mangfold	s.07
5.4 Samfunnsikkerhet	s.07
<b>Reguleringsbestemmelser</b>	<b>s.08</b>

## Forord

Reguleringsplan for Løvneset hytteområde er fremmet av grunneier Odd Fladseth og tiltakshaver Stig Vidar Nordgård. Reguleringsplanen omfatter en utvidelse eksisterende hyttefelt på Odd Fladseth sin eiendom på Lauvneset gnr. 24 bnr 1. Eiendommen ligger i Verrafjorden i Agdenes kommune.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggeområde for fritidsformål. På den bakgrunn har grunneier Odd Fladseth og tiltakshaver Stig Vidar Nordgård tatt initiativ til utarbeidelse av ny reguleringsplan for å få avsatt 3 nye hyttetomter i tillegg til de 13 regulerte tomtene som er innenfor planområdet fra før.

Planforslaget er utarbeidet av tiltakshaver Stig Vidar Nordgård. Trondheim, 24.03.2011

## 1.0 PLANOMRÅDET



### 1.1 Beliggenhet og avgrensning

Figur 1 Planområdet i Verrafjorden i Agdenes kommune

Innenfor planområdet som er på ca 226 dekar ligger det 13 eksisterende hyttetomter, det er til sammen 12 hytter i på disse tomtene. De eksisterende hyttene har følgende gnr/bnr: 24/6, 24/10, 24/7, 24/8, 24/22, 24/1/4, 24/21, 24/19, 24/17

Planområdet avgrenses mot nord av Springerbekken som går langs eiendomsgrensa, mot vest avgrenses eiendommen av sjøen og fjæra, mot sør avgrenses planområdet av eiendomsgrensa, og mot øst er det en naturlig avgrensning av bratt fjell (markert

med rød linje). Området er skogbevakst og inneholder ca 53 dekar dyrket mark. Området ligger i et slakt hellende terreng, terrenget faller fra ca 115 moh i øst til sjø/fjære i vest.



3D-modell av området sett i nordlig retning (<http://kart.finn.no/3d>)

## 1.2 Landbruk og kulturlandskap

Dyrka marka til planområdet til Lauvneset ligger på begge sider av kommunal veg, vest, sørvest og øst i planområdet. Se kart ovenfor. (Dyrket mark i beige farge, figur 1). Lauvneset gård drev med drift og melkeproduksjon frem til 2001. Siden da er dyrket jord blitt forpaktet og drevet av Tore Holtan i Verrafjorden. Dette har sikret fortsatt dyrking av jord at kulturlandskap blir ivaretatt.

## 1.3 Grunnforhold

Berggrunnen i planområdet består av Kvartsdioritt, tonalitt og Trondhemitt. ([www.ngu.no](http://www.ngu.no)).

#### **1.4 Kulturminner**

Sør-Trøndelag Fylkeskommune, Regional utvikling, har befart planområdet. Ref dokument datert: 17.08.2006. "Det ble ikke observert automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med."

#### **1.5 Natur og friluftsliv**

På østsiden av planområdet ligger Lauvnesheia, opp mot ca. 467 m.o.h. Området Lauvnesheia og omkringliggende utmark har jaktkvoter på rådyr og hjort samt hare og lirype. Området i vest grenser til fjæra. Områder i tilknytning naust og fjære er regulert til friluftsområder.

#### **1.6 Teknisk infrastruktur**

Avkjørselen til planområdet er fra Fv 277 i Vassbygda, og via kommunal veg til Verrafjorden. Det benyttes eksisterende avkjørsel til hyttetomtene. Avkjørselen fra kommunal veg går gjennom den vestlige delen av planområdet.

Det er ikke kommunalt vann- eller avløpsanlegg i området. Det er utarbeidet en egen avløpsplan for alle hyttene innenfor planområdet, og det er foretatt grunnvannsboring for å etablere vannforsyning. Før nye hytter oppføres i planområdet, må vann og avløpsplan oppdateres.

### **2.0 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER**

#### **2.1 Kommuneplanens arealdel**

Er vist som vist som byggeområde for fritidsbebyggelse. Området omfattes av strandplan for midtre Verrafjord som ble godkjent i 1976. Noen av hyttene på eiendommen gnr.24 bnr.1 inngikk i en disposisjonsplan fra juni 1970.

### **3.0 PLANPROSESSEN**

#### **3.1 Samråd og medvirkning**

Det legges ikke opp til andre former for offentlig informasjon og medvirkning enn det som følger av plan og bygningsloven.





#### **4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

Det er vist kjøreveg til alle 11 av de 16 tomtene i planområdet. Fellesvegene skal ha slik standard at de er framkommelig med bil. Kostnader til drift og vedlikehold av felles adkomstveger må fordeles. Det er laget vann- og avløpsplan for planområdet. Brønn er grunnborret til 150m. Ansvar og kostnader til drift og vedlikehold av infrastruktur skal fordeles i henhold til avtale.

#### **4.3 Landbruksformål**

Områdene som ikke er disponert til utbyggingsformål er avsatt til landbruksformål. I hovedsak vil det være uttak av skog som kan være aktuelt her. Det er i bestemmelse forutsatt at uttak av skog skal tilpasses hensynet til tomtene og bruken av disse.

### **5.0 KONSEKVENSER**

#### **5.1 Landbruk**

Planområdet omfatter dyrkajord, men kun skogbruksområder blir berørt. Anleggelse av hyttetomter på området vil ikke ha noen negativ betydning for skogsdrifta da berørt i hovedsak være lauvskog og myr for de nye tomtene.

#### **5.2 Folkehelse**

Gode muligheter for turer i skog og mark i nærliggende områder samt Verrafjordsområdet for øvrig. Det er også muligheter for fiske i fjellvann og fritidsfiske i sjøen.

#### **5.3 Vilt og biologisk mangfold**

Innenfor planområdet og tilgrensende områder er det ikke registrert sårbare eller truede arter eller prioriterte naturtyper. Området er ikke avmerket på kommunens viltkart. Det er ikke foretatt ny kartlegging i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.

#### **5.4 Samfunnssikkerhet**

Området er ikke registrert å være utsatt for flom eller skred. Det er ikke registrert kvikkleire i området.

# Reguleringsbestemmelser for Løvneset hytteområde gnr. 24 bnr.1

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsendring for gnr. 24 Løvnes, bnr. 1 i Agdenes kommune.

*Forslag datert 24.03.11*

*Ny 1. gangs behandling i formannskapet: 08.06.11 sak 39/11*

**Vedtatt av kommunestyret: 07.09.11 sak 28/11**

### § 1 BESTEMMELSENE VIRKEOMRÅDE

§ 1.1 Det regulerte område, som på planen er vist med reguleringsgrense, omfatter arealer av eiendommen gnr. 24 Løvnes, bnr. 1 i Agdenes kommune. Innenfor den angitte begrensninglinjen skal bebyggelsen i hovedsak plasseres som vist på planen og innenfor regulerte byggeområder.

### § 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2.1 Byggearbeider og tomtegraving skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Utgravde eller utsprengte masser skal henlegges på steder der det ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.

§ 2.2 Bygningsmyndigheten skal påse at bebyggelsen får en god utforming og mest mulig underordner seg omgivelsene på. Farge på bebyggelsen skal være dempende og harmonere med de omkringliggende omgivelser.

#### § 2.3 FRITIDSBOLIGER

§ 2.3.1 I området skal det oppføres hytter.

§ 2.3.2 Hyttene skal plasseres i samsvar med plankartet og dets koordinater, men med mulighet for bygningsmyndigheten 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. All bebyggelse må plasseres innenfor regulert byggeområde, uavhengig av tomteutforming.

§ 2.3.3 I tillegg til hovedbygg/hytte, tillates uthus, anneks og lignende med maks bebygd areal (BYA) på til og med 30 m<sup>2</sup>.



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

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

#### **§ 2.4 NAUST**

2.4.1 Naustområdene N1-N5 er områder for eksisterende naust. Utvidelse og bygging av flere naust innenfor det enkelte område tillates ikke.

2.4.2 Naustområde N6 for eksisterende og nye naust. Før flere naust kan oppføres må det utarbeides en situasjonsplan som viser naustenes plassering. Situasjonsplanen skal være godkjent av bygningsmyndigheten før byggestart. Naustene skal ha ensartet stil i forhold til farge og utforming.

2.4.3 Innenfor byggeområde – naust N6 tillates etablert en felles, privat bryggekonstruksjon med forbindelse til flytebrygge i sjø. Brygga er felles for hytteeiere i planområdet.

### **§ 3 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL**

§ 3.1 I områder regulert landbruk 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.

§ 3.2 I friluftsområder er det ikke tillatt å føre opp bygninger og anretninger. Tiltak som er til gagn for friluftsbuiken av området kan tillates. Unntak gjelder tekniske anlegg i forbindelse med hytteområdet som forutsettes anlagt i henhold til planen.

§ 3.3 Ved uttak av skog skal det tas hensyn til eksisterende hytter.

§ 3.4 Det må ikke foretas uttak av løsmasser eller stein i friluftsområdene.

§ 3.5 Innen planområdet er arealer under den høyspente kraftlinjen regulert som fareområde.

### **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 4.1. Vegene V1, V2, V3 og V4 er private, felles veger for tomtene i planområdet. Vegene skal ha tilstrekkelig bredde for kjøring med bil, samt nødvendige møteplasser. V 1 og V3 er også driftsveger for eiendommen gnr.24 bnr.1.

- § 4.2 Stikkveger fra felles veg og inn til den enkelte tomt, er private og er hytteeiers ansvar.
- § 4.3 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 gnr./bnr. 24/16 samt som gjesteparkering for planområdet.  
P 2: Hytte/tomt gnr./bnr. 24/18.  
P 3: Hytte/tomt gnr. /bnr. 24/1/1  
P 4: Hytte/tomt gnr./bnr. 24/20
- § 4.4 Følgende hytter parkerer på eget nærareal:  
24/6, 24/10, 24/7, 24/8, 24/16, 24/22, 24/1/4, 24/21, 24/19, 24/17 samt tomt 1, 2 og 3.
- § 4.5 Stiene fra parkeringsplassene frem til hyttene kan ryddes, planeres og gruses i en bredde inntil 1,0 meter. Asfaltering av stiene er ikke tillatt.
- § 4.6 Frisiktsonene skal holdes fri for sikthindrende gjenstander, vegetasjon og lignende i en høyde over 0,5 meter over tilstøtende veis planum.

*(Info. til § 4: Før veier /parkeringsplasser/brygge kan bygges/anlegges, må det foreligge godkjent byggetillatelse fra kommunen.*

## **§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

- § 5.1 Sjøområdene utenfor planområdet er regulert til friluftsmål. Det er ikke tillatt å etablere innretninger som legger begrensninger på fri ferdsel i området.
- § 5.2 I sjøområdet utenfor byggeområde naust N6, tillates etablert en felles, privat flytebrygge med forbindelse til fast brygge på land. Før brygga kan etableres må det foreligge godkjent byggesøknad.
- § 5.3 Det tillates ikke fylling / dumping av masser i sjøen foran naustområdet, og det tillates heller ikke mudring. Peling til brygge kan tillates etter godkjent byggesøknad.

\*\*\*

### **Informasjon til reguleringsbestemmelsene:**

- *Etter at reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot ovennevnte bestemmelser.*

10