



Plan-ID 16222011005

PLANBESKRIVELSE OG REGULERINGSBESTEMMELSER
for
Rishaugmoen hyttefelt, på eiendommen gnr.14 bnr.2
Agdenes kommune



Rishaugmoen hyttefelt 2011

PLANBESKRIVELSE

Plankart datert: 02.01.12

Sist revidert 07.03.12

Egengodkjent:14.03.12

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på eiendommen ” Strand” gnr.14 bnr.2 i Agdenes kommune.

Planområdet ligger på Rishaugmoen i Agdenes kommune. Planområdet grenser mot fylkesveg 277 i nord, gnr.15 bnr.4 mot øst og gnr. 15 bnr.38 i vest.

Planen omfatter 12 nye hyttetomter med tilhørende veger og parkeringsplasser. Planens totale areal er på ca. 25 daa.

FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Reguleringsplan ble utarbeidet i 2006 etter ønske fra grunneier på gnr.14 bnr.2, og formålet var å styrke eiendommenes næringsgrunnlag. Området er godt egnet til hytter og en slik utbygging vil gi en utnytting av områder som i dag ligger unyttet.

Endring av plan ble foretatt etter henvendelse fra Wisbygg AS som har rettigheter til hyttebygging i planområdet.

PLANDOKUMENTENE

Plandokumentene består av reguleringsplan i målestokk 1:000 datert 02.01.12, og sist revidert 07.03.12 med tilhørende reguleringsbestemmelser og denne planbeskrivelsen.

Reguleringsplankartet viser maks størrelse for hver hyttetomt, og tomtegrensene er kun en illustrasjon. (Dvs. at det ikke er regulert tomtegrense). Nøyaktige tomtegrenser fastsattes ved fradeling.

PLANFORSLAGET

Hytteområdet

Det er planlagt 12 hyttetomter. Det er planlagt veg helt fram til alle tomtene.

Hele området er nordvendt med utsikt over Trondheimsleia mot Storfosna. Det er bra med vegetasjon i området slik at de fleste hyttene blir godt skjermet fra sjøen.

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

Tomtestørrelsen vil kunne variere fra 0,5 daa og opp til 1,4 daa jf. illustrasjonen på plankartet.

Hyttenes plassering er vist med nummerert merkepel, også illustrert i plankartet med et firkantet symbol som er koordinatpunktet til merkepelen, se reguleringsbestemmelsene. Tomtegrensene som er

vist i reguleringsplankartet er kun en illustrasjon, og angir maks størrelse på tomt som kan fradeles i tilknytning til den enkelte merkepel.

400-500 meter sør for hyttefeltet er det et viktig område for hjortevilt. Grunneier ber særlig om at loven om båndtvang blir ivaretatt med hensyn til hjorteviltet i området. Spesielt er det viktig å være varsom og skåne viltet i høst og vinterhalvåret.

Veger, adkomst og parkering

Fylkesveg 277 går forbi planområdet. Det er planlagt en avkjørsel fra fylkesvegen inn i hyttefeltet. Det er planlagt veg fram til alle hyttene i feltet med parkeringsplass på egen eiendom. I tillegg er det avsatt to parkeringsplasser til gjesteparkering.

Tekniske anlegg

Det er planlagt å legge inn vann i hyttene.

Vann kan ikke legges inn i hyttene før godkjent avløpsplan for området foreligger.

Inntil godkjent avløpsplan foreligger, skal det brukes utedo med lukket kum, formuldingstolett eller et annet system med lukket beholder til privetavfall.

Husholdningsavfall skal hyttefolket kaste i søppelkonteinere satt ut av HAMOS til dette formål. Det er tvungen hytterenasjon i området.



Utsikt mot Trondheimsleia i nord - nordøst fra Rishaugmoen hyttefelt.



REGULERINGSBESTEMMELSER for Rishaugmoen hyttefelt, deler av Strand gnr.14 bnr.2

Plan datert: 02.01.12

SIST revidert 07.05.12

regnoakjent:

14.03.12

Reguleringsbestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor reguleringsgrense vist på tilhørende plankart.

§ 2. Området er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse - frittliggende

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12—5 nr. 2)

Privat kjøreveg

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Parkeringsplasser

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde

Hensynssone (§ 12-6)

Frisiktsone

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fritidsbebyggelse-frittliggende

§3.1 Hytteplasseringene er markert i terrenget med en pel nummerert korresponderende med plankartet. Pelen skal falle innenfor hovedhyttas vegger. Tomtegrenser vist i reguleringsplanen er kun en illustrasjon, og viser maksimal størrelse for hver tomt. (Veiledning: Tomtegrenser fastsettes nøyaktig ved fradeling.)”

Koordinatliste for merkepeler nedsatt på hver tomt:

	Pel	Nord	Øst
Tomt-01	7052824.000	527368.000	
Tomt-02	7052794.000	527373.000	
Tomt-03	7052744.307	527387.556	
Tomt-04	7052796.806	527333.211	
Tomt-05	7052773.000	527352.000	
Tomt-06	7052774.000	527316.000	
Tomt-07	7052744.000	527331.000	
Tomt-08	7052790.000	527292.000	
Tomt-09	7052751.000	527293.000	
Tomt-10	7052784.233	527241.456	
Tomt-11	7052772.451	527265.737	
Tomt-12	7052746.427	527260.044	

- §3.2 Bygningsmyndigheten skal gjennom behandling og godkjenning av byggesøknad sørge for at hyttenes form og fargevalg underordner seg de naturlige omgivelsene i området. Det skal tas særlig hensyn til dette for tomter med stort innsyn. Takteking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.
- §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 Vann tillates ikke innlagt i hyttene før det foreligger godkjent avløpsplan og avløpsanlegg for området.
- §3.5 Vegadkomst og parkering skal være anlagt før hyttene tas i bruk. Alle nye avkjørsler må tilfredsstillende vegnormalens krav til utforming og siktforhold.
- §3.6 Maksimalt tillatt bebygde areal (BYA) pr. tomt:
- | | |
|----------|--------------------|
| Tomt-01: | 150 m ² |
| Tomt-02: | 150 m ² |
| Tomt-03: | 250 m ² |
| Tomt-04: | 150 m ² |
| Tomt-05: | 150 m ² |
| Tomt-06: | 150 m ² |
| Tomt-07: | 200 m ² |
| Tomt-08: | 150 m ² |
| Tomt-09: | 200 m ² |
| Tomt-10: | 150 m ² |
| Tomt-11: | 100 m ² |
| Tomt-12: | 250 m ² |

Veiledning: BYA inkluderer det areal som bygninger og overbygget areal opptar av terrenget. I tillegg regnes konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen med i BYA, dette kan f.eks. være terrasser og utvendig trapp. Parkeringsareal som ikke er overbygd el. har annen bygningsmessig konstruksjon, regnes ikke med i BYA i denne reguleringsplanen.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- §4. Privat kjøreveg
Vegene merket V1 og V2 skal benyttes til privat kjøreveg og adkomst til de eiendommene som ligger langs den enkelte veg.
- § 4.2. Annen veggrunn-tekniske anlegg
Området skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, ledninger, stabiliserende tiltak etc.
- §4.3 Parkeringsplasser
Parkeringsplassene merket P1 og P2 skal benyttes som gjesteparkering.

§ 5. GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Naturområde

Området skal i all hovedsak bevares slik det er, men det kan opparbeides stier gjennom området. Området skal være åpent for allmennheten.

§ 6. HENSYNSSONE

§ 6.1 Frisiktsone

Området omfatter frisiktsoner ved veg. I frisiktsonene skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon høyere enn 0,8 meter over tilstøtende vegers plan. Enkelte oppstammede trær, lysmaster, trafikkskilt og lignende kan tillates.

§ 7. FELLESBESTEMMELSER

§7.1 Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsmyndigheten innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

§7.2 Før avkjørselen til FV 277 opparbeides og tas i bruk, må avkjørselens profil og siktf forhold være i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 Veg- og gateutforming.
