

REGULERINGSPLAN FOR BERGET, DEL AV GNR.88 BNR.8

PLANBESKRIVELSE

Plankart datert: 03.05.12

Sist revidert: 21.06.12

Egengodkjent: **05.09.12**

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på eiendommen Indergård gnr 88 bnr 8 i Agdenes kommune. Reguleringsplanen omfatter totalt et landareal på ca. 50 dekar.

Reguleringsplanen omfatter 2 planlagt boligtomter, 5 eksisterende boligeiendommer, 2 planlagte fritidseiendommer, 2 eksisterende fritidseiendommer og en brygge. De planlagte hyttetomtene er lagt slik på eiendommen at utnytting av dens ressurser for øvrig ikke vanskeliggjøres.

ENDRING AV EKSISTERENDE PLAN – FRA FRITID TIL BOLIG

Reguleringsplan for området ble godkjent i 2005. Tre av de fem tomtene som ligger på vestsida av “Berget” var i forrige plan regulert for fritidsboliger. Den midterste av de tre tomtene ble søkt endret til boligformål. Etter anbefaling fra kommunen foreslås det nå å endre alle de tre tomtene til boligformål. På denne måten unngår man blanding av bolig- og fritid, noe som er i samsvar med retningslinjene i kommuneplanens arealdel.

Ut over dette er planen uendret i forhold til planen fra 2005, med unntak av at det er gitt reguleringsbestemmelser for boligområdene og eksisterende trase for høyspent jordkabel er vist i planen.

PLANDOKUMENTENE

Plandokumentene består av reguleringsplan i målestokk 1:1500 datert med tilhørende reguleringsbestemmelser samt denne planbeskrivelsen. Planen er utarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven av 2008.

Det er gjort tekniske redigeringer i plandokumentene etter behandling i formannskapet 20.06.12 sak 34/12 med oppretting av tekst og dateringer.

AREALBRUKEN I PLANOMRÅDET

Veger, adkomst og parkering

Felles adkomstveg V1 tar av fra kommunevegen og fører til boligeiendommene på vestsiden av "Bergset".

Felles adkomstveg V2 tar av fra kommunevegen ved boligtomta 88/62 og går til parkeringsplass P1 som adkomstveg til fritidsboligen 88/91.

Felles adkomstveg V3 tar av fra kommunevegen mellom boligtomtene 88/88 og B1 og er adkomst for disse samt innmarka/landbruksområdet.

P1 er privat parkering for fritidsboligen 88/91.

P2 er felles parkering for hyttetomtene A1 og A2.

Det er beregnet 2 parkeringsplasser for hver hyttetomt.

Boliger

2 av de tre planlagte boligtomtene ligger på veststida av Bergset, og 1 tomt på vestsida av kommunal veg, mellom to bebygde boligtomter. De foreslåtte reguleringsbestemmelsene tar hensyn til at flere av boligene var bygd før det var gitt reguleringsbestemmelser. Bestemmelsene vil gi føringer for nybygging, og i forhold til ev. utvidelser av eksisterende.

Hytter

2 planlagte hyttetomter ligger på østsida på "Bergset". De er plassert ganske høyt, men ikke så høyt at de skal skape silhuettvirkning. Tomtene ligger vendt mot øst med utsikt over fjorden.

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

Arealet inntil hyttetomtene på Bergset er regulert til friluftsområde og bevaringsområde for kulturminne (gravrøys).

Sjøarealene

Området i sjøen er regulert til friluftsområde.

Det er planlagt ei brygge i buktas nordsida. Langs stranden skal det være muligheter for bading.

Landbruksområder

Den resterende del av eiendommen er regulert til landbruksområde. Ved sjøen ligger et naust som opprinnelig var regulert til byggeområde – naust. Da planmyndigheten ønsker å hindre fradeling, er naustet med tilhørende nærareal regulert til landbruk. Det forutsettes uansett av en evt. oppbygging av forfallent naust skal behandles som "særlig grunn" for dispensasjon dersom dette blir aktuelt.

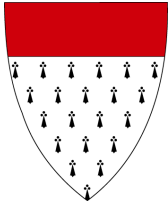
Tekniske anlegg

Det skal settes opp en vannpost ved P2.

Det kan ikke iverksettes tiltak i området før godkjent avløpsplan foreligger.

Langs kommunal veg er det i vedtatt kommunedelplan for Lensvik planlagt gang- og sykkelveg.

Husholdningsavfall skal hyttefolket kaste i søppelcontainere satt ut av HAMOS til dette formål. Det er tvungen renovasjon innenfor planområdet.



**REGULERINGSBESTEMMELSER
BERGET,
DEL AV GNR. 88 BNR. 8**

Plankart datert: 03.05.12

Sist revidert: 21.06.12

Egengodkjent: 05.09.12

Reguleringsbestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) av 2008, § 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)

Område for boliger

- planlagte (tomt B3, B4), og eksisterende (angitt med gnr/bnr)

Område for fritidsbebyggelse

- planlagt (tomt A2-A3), og eksisterende (angitt med gnr/bnr)

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

Offentlig kjøreveg

Annet trafikkareal

Gang- og sykkelveg

Brygge

Felles avkjørsel (V1-V3)

Felles parkering (P2)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

Område for jordbruk (L)

Friluftsområde (F)

Friluftsområde i sjø (F)

Bruk- og vern av sjø og vassdrag (§12-5 nr.6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Uthus/naust/badehus

Hensynssoner (§ 12-6)

Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Båndlegging etter lov om kulturminner

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Område for eneboliger:

- 3.1.1 I dette området kan føres opp frittliggende småhus med tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i maks. 1 ½ etasjer. Der terrenget ligger til rette for det, kan huset oppføres med sokkeletasje. Tomta kan bebygges med inntil 20 %, dvs. BYA 20%.

Bebygd areal (BYA): Det areal som bygningen opptar av terrenget samt åpent overbygget areal og areal under utkragede bygningsdeler med fri høyde over terrenget mindre enn 5 meter.

Konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen skal også medregnes i BYA (f.eks. terrasser).

- 3.1.2 Vedlagt byggesøknaden skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som viser plassering av bolig, garasje, uthus, avkjørsler og plass for biloppstilling. Plassering av garasje og uthus skal vises selv om disse ikke oppføres samtidig med bolig.
- 3.1.3 Garasje / uthus skal tilpasses huset med hensyn til materialvalg, form og farge. Innenfor rammen i bygningsforskriftene kan garasje plasseres med en vegg i nabogrense.

3.2 Fritidsbebyggelse

- § 3.2.1 Hytteplasseringene er markert i terrenget med en pøl nummerert korresponderende med plankartet. Pølen 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 § 3.3. 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.

- § 3.2.2 Det tillates kun 1 frittstående bygg i tillegg til hytta på inntil 15 m² BYA. Uthus/anneks skal plasseres som tilbygg til- eller i nær tilknytning til hytta. Tillatt total BYA for tomte: 110 m² inkludert evt. uthus/anneks.

- § 3.2.3 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.

Bebyggelsen må ikke få farger som stikker seg markert ut, fortrinnsvis velges mørk brun, grått eller ubehandlet. Tak skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning – gjerne torv eller skifer.

For tomte A3 gjelder i tillegg:

Bebyggelsen legges med møneretning nord-syd og med lavest mulig byggehøyde. Det er ikke anledning til å bygge hytta lenger øst enn til en rett linje vist som byggegrense på plankartet og med følgende to koordinatfestede (WGS84/UTM32V) punkt i linja:

Punkt 1: 7041911,95 / 541976,67

Punkt 2: 7041899,34 / 541977,83

- § 3.2.4 Ut over det som er nødvendig for opparbeiding av hyttetomt skal ingen vegetasjon fjernes uten grunneiers samtykke.
- § 3.3 Før nye tiltak iverksettes innen planområdet, forutsettes det en godkjent avløpsplan som skal omfatte både ny og eksisterende bebyggelse.
- § 3.4 Vegadkomst og parkering skal være anlagt før boliger og hytter tas i bruk. Alle nye avkjørsler må tilfredsstillende vegnormalens krav til utforming og siktforhold.
- § 3.5 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.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- § 4.1 Kjøreveg
Det angitte områder skal nyttes til offentlig kjøreveg som vist på plankartet.
- § 4.2 Annet trafikkareal
Det angitte området er vegareal utenom selve vegbanen.
- § 4.3 Gang og sykkelveg (G/S)
Det angitte området er regulert til gang- og sykkelveg slik det er bestemt i kommunedelplan for Lensvik.
- § 4.4 Brygge.
Området skal nyttes til brygge.
Veiledning: oppføring av brygge er søknadspliktig tiltak jf. pbl. § 20-1.
- § 4.5 Privat parkering (P1)
Området P1 skal nyttes til privat parkering for gnr. 88 bnr.91.
- § 4.6 Felles avkjørsel (V1-V3)
Felles avkjørsel V1 er felles for gnr. 88 bnr. 61, 64, 72, 81, 82 og 83.
Felles avkjørsel V2 er felles for gnr. 88 bnr. 91 og gnr. 88 bnr. 62.
Felles avkjørsel V3 er felles for gnr.88/88, B2 og eier/driver av tilgrensende landbruksjord.
- § 4.7 Felles parkering (P2)
P2 skal opparbeides for å betjene hyttetomt A2 og A3.
- § 4.8 Før P2, V2 og V3 opparbeides og tas i bruk, må avkjørslenes profil og siktforhold være i samsvar med vegnormalene.

§ 5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRIOMRÅDER, LNF-OMRÅDER

§ 5.1 Områder for jord- og skogbruk (L)

I områder regulert til jord- og skogbruk er det bare tillatt oppført bygninger og innretninger 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.

§ 5.2 Området skal nyttes til friluftsområde på land.

Vegetasjonen mellom gravrøys 18349 og hyttetomt A3 må bevares uforandret

§ 5.3 Bevaringsområde-kulturminner

Kulturminnene innen bevaringsområdet er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep i marka eller tiltak. Evt. nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

§ 6. BRUK OG VERN AV SJØ- OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STTRANDSONE

§ 6.1 Friluftsområde i sjø (F)

Området skal nyttes til friluftsområde i sjø.

§ 6.2 Naust

Eksisterende naust inngår i planen.
