



Plan ID: 16222013001

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan for Nord-Leksa del av gnr.58 bnr.1

Plankart datert: okt.2013

Egengodkjent: KST 05.02.2014

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger sør for vegene på Nord Leksa i Agdenes kommune. Reguleringsplanen omfatter totalt et landareal på ca. 550 dekar.

Reguleringsplanen omfatter 1 ubebygd boligtomt, 31 ubebygde hyttetomter (hvorav 8 er fradelt), 17 bebygde hytteeiendommer, 7 naustområder, småbåthavn, friluftsområde, bevaringsområde for kulturminner og område for landbruk. De planlagte hyttetomtene ligger på eiendommen Nord Leksa gnr.58 bnr.1 og er lagt slik at utnytting av eiendommens ressurser for øvrig ikke vanskeligjøres.

FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Reguleringsplanen bygger på vedtatt reguleringsplan fra 2002. Ønske fra Inge Leksen, hjemmelshaver til gnr 58 bnr 1 om etablering av kjøreveg fram til hyttetomter, har ført til revidering av planen fra 2002. Reguleringsformål og bestemmelser er justert som følge av endringer i plan- og bygningsloven av 2008.

Reguleringsplanen ble opprinnelig fremmet for å styrke eiendommenes næringsgrunnlag. Det er områder på eiendommen som er godt egnet til hytter og en utbygging av hytter i området sør for vegene på Nord Leksa vil gi en utnytting av ressurser som i dag ligger unyttet. Det er en naturlig utvikling at hyttetomter i 2013 har kjøreadkomst, og derfor ønsker man å tilrettelegge for dette der man finner det forsvarlig ut fra hensyn til kulturminner og terreng. Bygging av felles kjøreveger er mer skånsom enn ulike kjørespor som ofte skjer i forbindelse med bygging.

I vedtatt plan fra 2002 var nye hyttetomter vist med sirkel-formede tomter. I dette planforslaget er alle tomter regulert med tomtegrenser tilnærmet slik de blir ved fradeling. Mindre justeringer på grunn av terreng kan ev. forekomme.

Eieren ønsker å stå fritt med hensyn til å selge eventuelt bortbygde hyttetomtene.

PLANDOKUMENTENE

Plandokumentene består av reguleringsplankart i målestokk 1:2000 datert oktober 2013, planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser.

PLANFORSLAGET

Boligtomt B1

Boligtomta ligger ved felles adkomstveg V4 og er på ca 1,0 daa.

Hytteområder

Planlagte hyttetomter ligger i hovedsak sør for kommunevegen, mellom Kuneset og Heradsvika. Dette feltet ligger vent mot sør/sørøst og med utsikt mot fastlandet. De fleste hyttetomtene ligger plassert i en avstand fra sjøen på ca.100-300 meter. Det er lagt vekt på å plassere hyttene slik at silhuett virkning unngås.

Lokaliseringen av hyttene er ikke til hinder for ferdsel og utnytting av strandsonen, men strandsonen er lite egnet for ferdsel og bading da området er noe bratt.

Veiledende hovedmøneretning for bebyggelse på tomtene, er vist med symbol i reguleringsplankartet. Møneretning fastsettes endelig i byggetillatelsen. Det samme gjelder endelig plassering av adkomstveg inn på tomta.

Alle nye hyttetomter er regulert med et areal på ca 0,8 daa pr. tomt. Arealet mellom hyttetomtene er regulert til landbruk. Formålet med dette er at det fortsatt skal kunne beites og ev. drives slått der det er egnet for det.

Adkomstveg må være opparbeidet før hyttetomt kan bebygges. For hyttetomter med regulert stiadkomst, må parkeringsplass være opparbeidet før tomta kan bebygges.

Veger

Veg (V1) er offentlig veg fra fergekaia og gjennom hele planområdet. Alle øvrige veger er felles, private adkomstveger (V2-V10). Regulerte vegtraseer gir anledning til å bygge veg, men bygging krever byggesøknad på ordinær måte. Regulert veg medfører ikke byggeplikt, og reguleringsplanen avklarer ikke fordeling av kostnader til bygging og vedlikehold. Slike privatrettslige forhold må avklares mellom grunneier og hyttekjøper gjennom skriftlige avtaler. Reguleringsplanen fastsetter heller ikke vegstandard, men de private vegene er ment å skulle benyttes hele året.

Privat kjøreveg V2 går fra kommunevegen ned til den gamle kaia og er felles for gnr. 58 /1 og 58/22 samt besøkende til planlagt småbåthavn.

Privat kjøreveg V3 som tar av fra kommunevegen møt øst, ned mot sjøen i Heradsvika, fører til naustområde N6 og flere fritidseiendommer.

Privat kjøreveg V4 som tar av fra kommunevegen i retning nord øst, er gårdsvegen til gnr.58/1, 57/6, 58/22 med flere.

Privat kjøreveg V5 fra kommunevegen er felles for tomt 1 og gnr.58/26.

Felles adkomstveg V6 til hyttetomtene er tilknyttet kommunevegen V1 vest for dyrkamarka midt på øya. Vegen er ca 480m lang og går ned til regulert område for slamavskiller ved sjøen. De siste 100 – meterne av vegen er svært bratt, og skal kun benyttes som traktoradkomst i forbindelse med tømning av slamavskiller. Langs V6 – V9 kan det etter søknad tillates etablert mindre parkeringsplasser (1-2 biler pr plass) dersom det skulle bli behov.

Ved kommunevegen, nede ved ferjekaia, er det planlagt et område for masseuttak, som senere skal gå over til å være parkeringsplass og vinterlagringsplass for båter evt. båthus. Massen vil bli tatt ut i forbindelse ved bygging av molo i Heradsvika.

Alle eksisterende hyttetomter i Heradsvika har parkeringsplass på egen eiendom bortsett fra gnr.58 bnr.22 som skal benytte parkering i enden på V2, innenfor området for den gamle kaia. Ubebygde tomter med regulert veg fram, skal ha parkeringsplass på egen tomt, eller på areal regulert til kjøreadkomst for den enkelte tomt. Tomtene kan ikke bebygges før veg er etablert.

Parkerings plasser

Det er regulert inn noen parkeringsplasser, P1 – P10 som skal benyttes av tomter som har stiadkomst. Det framgår av reguleringsbestemmelsene hvilke tomter som skal benytte parkeringsplassene.

Friluftsområde

Kuneset er regulert friluftsområde, og bebyggelse er ikke tillatt.

Naustplasser

Naustområde N1 og N2 er tenkt lagt ut til felles nausttomter og båtopplagringsplass for hyttene. Naustområdene N3 og N4 er etablerte naustområder for det eksisterende hyttefeltet i Sundet. Naustområde N5 er privat og tilhører gnr.58 bnr.22.

Naustområde N6 omfatter to private nausttomter til gnr. 58/1 og 58/6 samt areal til 2 nye naust.

Naustområde N7 omfatter to private nausttomter til gnr. 58 /1 og 598/ 22 samt areal til 2-4 nye naust.

Det er ønskelig at diskusjonen om enkeltnaust / fellesnaust tas opp i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Det bør utarbeides situasjonsplan som viser utnyttelsen av regulerte naustområder før de bebygges. Formålet med en situasjonsplan vil være å få en mest mulig effektiv utnyttelse av arealene.

Sjøarealene

Aralet utenfor ferjekaia er regulert til trafikkområde i sjø.

Sjøarealet rundt den planlagte moloen i Heradsvika er regulert til småbåthavn.

Ut over dette er sjøområdene regulert til friluftsområde, fiske og allmenn ferdsel i kombinasjon.

En kan ikke se at disse formålene i kombinasjon skal skape problemer.

Hensynssoner

Innenfor deler av dyrkamarka i planen er det avmerket hensynsområde for bevaring kulturminne i kombinasjon med landbruk. På selve plankartet får dette området egen skravur og påskriften: hensynssone H730_4, Kulturminne/boplassområde.

Det er i tillegg påvist 3 gravrøyser og disse er tegnet inn på planen. Tre områder omkring disse gravrøysene er regulert *bevaring kulturminne*. Områdene har på plankartet fått egen skravur og påskriften: H730_1 - _3. Disse bevaringsområdene er tatt med i planen etter anbefaling fra fylkeskommunens kulturavdeling som utarbeidet en arkeologisk rapport over planområdet høsten 2000.

Ferskvann har vært / er en knapphet på Leksa, og det er satt av areal til et par vannoppsamlingsdammer for overflatevann. I planen er disse områdene markert med skravuren H190_1 - _2.

Landbruksområder

Arealene mellom tomtene er regulert til landbruksområde. Dette medfører at jordloven gjelder, og at det kan drives tradisjonelt landbruk. Det kan kun oppføres bygg- og anlegg som er nødvendig for landbruksdrift, samt slamavskillere og borebrønn(er).

Tekniske anlegg

Det er utarbeidet avløpsplan for planområdet, vedtatt 06.10.2005. Følgende vilkår for godkjenning av anlegget framgår av vedtaket:

“Tanken tømmes ved behov, fortrinnsvis hvert 2. år i forbindelse med ordinær tømming eller minst en gang hvert 4. år. Driftsansvarlig for avløpsanlegget bærer de ekstra omkostninger det er med å tømme de slamavskillere som ikke kan tømmes med bil”.

Kommunen har vedtatt egen slamforskrift. Slamavskillere kan etableres innenfor regulert landbruksområde.

Borebrønn tillates også anlagt innenfor landbruksområder.

Vann kan ikke legges inn før hytte er tilkoblet godkjent avløpsanlegg, og innlegging av vann er søknadspliktig. Dersom fritidseiendom ikke har innlagt vann, må det benyttes utedo med lukket kum, formuldingstolett eller et annet system med lukket beholder til privatavfall.

Det er renovasjonsordning både for fastboende og hytteeiendommer på Leksa. Restavfall leveres i hyttecontainer plassert ved ferjeleiet på Nord Leksa. Det interkommunale renovasjonsselskapet HAMOS drifter ordningen.



PLAN ID: 16222013001

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORD-LEKSA
deler av eiendommen gnr. 58 bnr. 1, Agdenes**

Plankart datert: okt. 2013, VEDTATT AV KST 05.02.14 SAK 2/14

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 i medhold av pbl § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

Bolig B1

Fritidsbebyggelse

- planlagte tomter 1 –23 , og eksisterende tomter angitt med gnr/bnr

Naust (N1 – N7)

Slamavskiller

Masseuttak (M1, M2)

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

Kjøreveg (V1-V10)

Parkering (P1 – P10)

Fergekai

Kai/lager

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

Landbruk (L)

Friluftsmål (F)

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

Småbåthavn i sjø

Friluftsområde i sjø

Ferdsel i sjø

HENSYNSSONER (§12-6)

H 370 Faresone høyspenningsanlegg

H 730 1-4 Bevaringsområde kulturminner

H 1901-2 Sikringssone - vannreservoar

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fritidsbebyggelse

- §3.1 Hytter (1-23) og på tomt med gnr./bnr. skal plasseres i regulert byggeområde. Møneretning er angitt på plankartet. Bygningmyndigheten kan fravike møneretning i de tilfeller dette gir en bedre praktisk løsning uten at det kommer i konflikt med § 3.2. Det skal tilstrebes en plassering som gjør at hyttene ikke får silhuettvirkning.
- §3.2 Bygningmyndigheten 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. Tillatt BYA = 15 %.
- §3.3 Uthus, anneks og lignende skal sammenbygges med hytta der dette er teknisk mulig og der frittstående løsning ikke gir bedre tilpasning til terreng- og landskap. Maks tillatt grunnflate er 25 m². Maks tillatt bruksareal er 20 m².
- §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 Gjerder og flaggstenger tillates ikke anlagt på tomter for fritidsbebyggelse.
- §3.5 Vann tillates ikke innlagt før det hytta er tilkoblet godkjent avløpsanlegg.
- §3.6 Vegadkomst eller parkering skal være anlagt før tomt kan bebygges.
- §3.7 Ev. strømforsyning til hyttene skal skje ved jordkabling.

Boliger (B1)

- §3.8 Boligen skal plasseres innenfor regulert byggeområde-bolig. Møneretning er angitt på kartet. Bygningmyndigheten kan fravike møneretning dersom det ikke vurderes til å gi store, estetiske ulemper. Det må etableres privat vannforsyning og privat avløpsanlegg før bolig kan tas i bruk. Maks grunnflate for uthus / garasje settes til 50 m².

Naustområde (N1 – N7)

- §3.9 Areal merket med N1 –N7 kan nyttes til bygging av naust evt. båtopplag.
- §3.10 Naustene kan oppføres som fellesnaust eller enkeltnaust.
- §3.11 Bygningmyndigheten skal påse at naustene får en plassering, utforming og fargevalg som svarer til tradisjonell byggeskikk i området.
- §3.12 Innenfor naustområdet N3 kan det etableres slamavskiller.

Massetak 1

§3.14 Området skal i første omgang brukes til masseuttak i forbindelse med utbygging av molo. Når masseuttaket er avsluttet går formålet over til vinterlagringsplass for båter eller naust. Før naust settes opp, må det i forbindelse med byggesøknaden være med en situasjonsskisse som angir plassering av naustene.

Massetak 2

§3.15 Området skal i første omgang brukes til masseuttak i forbindelse med utbygging av molo. Når masseuttaket er avsluttet går formålet over til felles parkeringsplass. Parkeringsplassen skal være felles for besøkende i småbåthavna samt hyttetomt 21 og gnr. 58 bnr.1.

Slamavskiller

§3.16 Innenfor området kan det etableres slamavskiller.

Fellesbestemmelser

§3.17 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

Kjøreveger (V1 – V10)

§4.1 Veg V1 er offentlig kjøreveg.

§4.2 Veg V2 – V10 med tilhørende adkomster, er felles, private kjøreveger for tomter og anlegg som ligger langs vegene.

§4.3 Veg V6 fra tomt 18 og ned til område for slamavskiller, skal benyttes som adkomst i forbindelse med tømning av slam.
Veg V10 fra adkomst ved tomt 58/14 og ned til område N3 skal benyttes som adkomst i forbindelse med tømning av slam.

Parkeringsplasser (P1-P9)

§4.3 P1 skal betjene hyttetomt 22.
P2 skal betjene hyttetomt 58/30 og 58/31.
P3 skal betjene hyttetomt 58/8.
P4 skal betjene hyttetomt 58/23 og 58/32.
P5 skal betjene hyttetomt 58/26, tomt 1 og naustområde N1.
P6 skal betjene hyttetomt 58/29.
P7 skal betjene hyttetomt 58/13.
P8 skal betjene hyttetomtene 58/16 -18.
P9 skal betjene hyttetomt 58/10 – 12 og naustområde N2.
P10 skal betjene hyttetomt 58/25.

§4.4 Alle parkeringsplasser ved offentlig veg (P1, P5, P6, P7, P9, P10) skal med unntak av avkjørselspunktet, være atskilt fra vegen. Avkjørsler skal tilfredsstillende vegnormalens krav til utforming og siktforhold.

§4.5 Det kan anlegges mindre parkeringsplasser langs private, felles adkomstveger dersom det er behov. Parkeringsplassene skal byggemeldes på ordinær måte.

Veiledning ang. § 4.5: I forbindelse anlegg av parkeringsplasser må det sammen med søknad legges ved kart som viser målsatt plassering av p-plassen, og det må foretas nabovarsling.

Fergekai

§4.6 Området er offentlig, og benyttes til oppstilling av biler, lasting- /lossing i forbindelse med fergetrafikk. Tiltak som hindrer slik bruk er ikke tillatt.

Kai / Lager

§4.7 Området benyttes til lager, lasting- og lossing i forbindelse med eksisterende privat kai. Formålet inkluderer nødvendig veg- og parkeringsarealer i forbindelse med denne aktiviteten. Oppføring av ev. ny bebyggelse må avklares i forhold til bruken av kai-området.

Felles bestemmelser

§4.8 Grave- og byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og eventuell vegetasjon. Utgravde eller utsprengte masser skal henlegges på steder der det ikke virker skjemmende.

§ 5 LANDBRUKS-NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE OMRÅDE

Områder for landbruk (L)

§5.1 I områder regulert til landbruk er det bare tillatt oppført bygninger og anretninger som har direkte tilknytning til bruken av området som landbruksområde. Unntak gjelder tekniske anlegg (trafo., slamavskillere) i forbindelse med hytteområdet som forutsettes anlagt i henhold til denne plan.

Friluftsområde (F)

§5.2 Innenfor områder regulert som friluftsområde tillates ikke tiltak som er til hinder for eller forringelse av områdets bruk som friluftsområde.

§ 6 BRUK- OG VERN AV SJØ- OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Ferdelsområde i sjø (T)

§6.1 Området skal primært nyttes til ferjetrafikk. Tiltak / aktiviteter som er til hinder eller ulempe for ferjetrafikken, tillates ikke.

Småbåthavn

§6.2 Innen området kan det etableres molo for etablering av småbåthavn. Nødvendige parkeringsplasser må opparbeides i samsvar med plankartet, på området regulert for masseuttak og parkering (M/P), innen moloen tas i bruk.

Friluftsområde / Fiske, allmenn ferdsel (F/F)

§6.3 Området kan nyttes til friluftsliv, fiske og allmenn ferdsel.

§ 7 HENSYNSSONER

H 190 Vannreservoar (H190_1 og _2)

§7.1 Innenfor området samles nedbør i dammer. Vann benyttes av hytteeiendommer i planområdet. Dersom det skal fortas utsprenging, må området sikres slik at det ikke oppstår fare for ulykker.

H 370 Høyspentlinje (H370)

§7.2 Trase for høyspentlinje. Oppføring av bygning for beboelse innenfor faresona er ikke tillatt. Oppføring av uthus kan tillates forutsatt minimumsavstander til linje.

H 730 1-_3 Bevaring kulturminner (H730_1-_3)

§7.3 Innen bevaringsområdene må det ikke foretas noen form for inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha en uheldig virkning på arealet.

H 730 4 Bevaring kulturminne / Landbruk (H730_4)

§7.4 Innen bevaringsområde for kulturminner kombinert med landbruk, kan landbruk drives som tidligere. Det må ikke foretas inngrep i marka, for eksempel grøfting, som går dypere enn tidligere pløyedybde. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturmyndighetene.
