

REGULERINGSPLAN FOR ØYANGEN HYTTEFELT, DEL AV GNR. 95, BNR. 2 og 12 M. FL.

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for plankart dat. 02.05.13 jf. sak FMS 12/13

Vedtatt av Agdenes kommunestyre i møte 15.05.2013, sak 23/13

**Reguleringsendring vedtatt av Agdenes kommunestyre i møte 16.12.2015, sak 63/15 –
Ingen endringer i bestemmelsene, kun endring i plankart (ny adkomstveg, formålsendringer)**

1 Planområder

Det regulerte planområdet er vist med planbegrensningslinje på reguleringskartet.

2 Reguleringsformål

Områdene er regulert til:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Landbruks-, natur og friluftsmål
- Hensynssoner

3 Bebyggelse og anlegg – hytter.

- 3.1 Det tillates oppført fritidsboliger med tilhørende uthus, annekst og garasjer innenfor området. Materialvalg, form og farge skal være tradisjonell i forhold til eksisterende hytter i området. Ved fargevalg skal det tilstrebes mørke jordfarger/naturfarger som ikke stikker seg ut, og det er ikke tillatt å benytte taktekkingsmaterialer som har reflekterende eller skinnende virkning.
- 3.2 Maks. tillatt bebygd areal (BYA) på tomter samlet for både hytte og annekst/uthus inkl. 36 m² parkeringsareal (2 biler) på tomte: BYA = 180 m².

Veiledning: BYA er det areal som bygningen opptar av terrenget, inkl. utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 meter og konstruksjoner/bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygget (f.eks. terrasse). Parkeringsareal, 18 m² pr. plass, inngår også i BYA. Det kan bygges (180 – 36)m² = 144m² på hver tomt, fordelt på hytte, uthus/annekst og terrasse.

- 3.3 Maks tillatt mønehøyde for bebyggelse på tomtene A1 – A5 og tomt 4 er 5,5 meter. Maks tillatt mønehøyde for bebyggelse på tomtene 2 – 14 er 7,5 meter.
- 3.4 Ved ombygging av eksisterende bebyggelse, er maks tillatt mønehøyde 5,5 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

- 3.5 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som tydelig viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold og parkeringsløsning. Det må avsettes areal for adkomst og minst 2 parkeringsplasser pr. enhet. Vedlagt byggesøknadene skal det følge snitt/profiler som viser byggenes plassering i terrenget, inkl. avstander fra tomtegrense og kotehøyde på ferdig gulv.
- 3.6 Nye hytters plassering er vist med symbol på reguleringskartet. Bygningmyndighetene kan godkjenne annen plassering på tomten enn vist på kartet i forbindelse med behandling av den enkelte byggesøknad.
- 3.7 Separate uthus eller annekst tillates oppført inntil eller i umiddelbar nærhet av hovedhytta, og bygget skal tilpasses hovedhytta arkitektonisk når det gjelder materialvalg, form og farge.
- 3.8 På areal øst og sør for gnr.95/33 som er regulert til byggeområde-fritidsbebyggelse, tillates ikke etablert ny hyttetomt. Arealet kan søkes fradelt som tilleggsareal til eksisterende hytteeiendommer.
- 3.9 Tomteinndelingen for tomtene 2-14 er veiledende og kan justeres som følge av detaljprosjektering av veger. Maks antall tomter settes til 13.

4 Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur.

- 4.1 Det er i planen vist biladkomst til alle eksisterende og nye hytter via private veger. Endelig plassering av avkjørsler til den enkelte hyttetomt bestemmes i forbindelse med den enkelte byggesøknad.
- 4.2 Veger innenfor området kan opparbeides med kjørebredde inntil 4,0 m inkl. skulder. Ved behov kan bredere møteplasser på smalere felles veger anordnes etter behov.
- 4.3 Før utbygging av tomtene 1-14 samt bygging av adkomstveg til gnr.95/51 og 50, må det foreligge tegninger som viser stigningsforhold, høyder på ferdig veger og skråningsutslag for vegene. Eksakt plassering av vegtraseene kan endres som følge av detaljplanlegging. Det skal tilstrebes å velge vegføring forbi gnr. 95/63 som er minst mulig til sjenanse for eksisterende hytte.
- 4.4 På vegene kan det settes opp bom for fremmede kjøretøyer.
- 4.5 På areal vist som VA-anlegg / P-plass, kan det etableres installasjoner i forbindelse med felles vann- og avløpsanlegg. Renovasjonscontainer(e) for hyttefeltet skal plasseres inne på området. Det kan tillates parkering på arealet dersom det ikke er til hinder for drift- og vedlikehold av VA-anlegg.

5 Parkeringsplasser m.m.

- 5.1 Det er avsatt areal for en felles parkeringsplass innenfor planområdet.

Veiledning: Parkeringsplassen er tatt inn i plana for å sikre arealet for eksisterende hytter som har rettigheter til plassen. Parkeringsbehov for nye hytter skal dekkes på egen tomt.

6 Landbruks-, natur og friluftsområder.

6.1 Det kan etableres gangstier, ev. felles grill-/lekeplass for hytteeiendommene innenfor regulerte friluftsområder. Slått av gras og uttak av skog/kratt er tillatt.

(Veiledning: Felling av trær og annen skjøtsel er ikke tillatt uten grunneiers tillatelse. Opprettholdelse av blomstereng (mangfold av urter) er avhengig av årlig slått etter blomstring).

6.2 Etablering av slamavskiller, pumpehus, borebrønn samt vann- og avløpsledninger kan tillates innenfor regulerte friluftsområder. Etableringer skal gjøres på mest mulig skånsom måte og terrenget skal settes i stand umiddelbart etter at tiltaket er etablert.

6.3 Ut over det som er nevnt i pkt .6.2 er det ikke tillatt å føre opp varige konstruksjoner og anlegg i disse områdene.

7 Grønnstruktur.

7.1 Det er lagt inn grønnstruktur langs med framtidige utfarts- og gangarealer. Bygging eller andre tiltak som hindrer fri ferdsel i områdene er ikke tillatt.

8 Vann, avløp og privetordning.

8.1 Før det tillates innlagt vann, skal det være etablert godkjent felles avløpsanlegg for området.

Veiledning: Eksisterende hytter med godkjent avløpsløsning, kan benytte denne. Nye hytter som skal ha innlagt vann, må tilknyttes fellesanlegg. Kun terreng messige- /tekniske forhold /løsninger skal medføre at det kan tillattes flere anlegg.

8.2 Privetordning basert på formuldingsprinsippet i egnet tett beholder utført etter anerkjente prinsipper tillates. Forurensningsmyndigheten kan også godkjenne andre løsninger.

9 Hensynssoner.

9.1 Det er avsatt sikkerhetssoner i forbindelse med eksisterende kraftlinjer i området.

10 Elektrisk strøm

10.1 Dersom det skal legges fram strøm til hyttene, skal dette skje i form av jordkabel innenfor hyttefeltet.

11 Generelt

11.1 Alle bygningsmessige tiltak innenfor planområdet, så som oppføring av bygninger, bygging av veger og gangveger skal byggemeldes til kommunen i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Veiledning: etablering av veg-/parkering på egen, bebygd hyttetomt er ikke et søknadspliktig tiltak. Situasjonsplan vedlagt byggesøknad skal vise plassering av adkomstveg- og parkering på tomta.

11.2 Eventuelle overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.

11.3 Innenfor området skal trær- og vegetasjon skjøttes slik at det blir rimelig balanse mellom skjerming og utsyn fra hytteeiendommene.

Veiledning: Hogging av trær er ikke tillatt uten grunneiers samtykke.

11.4 Eksisterende bekk som går gjennom området skal i størst mulig grad beholdes åpen som en naturlig del av landskapet.

11.5 Eksisterende steingard skal så langt mulig bevares, og skal settes i stand dersom den blir skadet.
