

# BESTEMMELSER

## VALSET MARINA OG HYTTEOMRÅDE GNR. 7 BNR. 2 m.fl.

### AGDENES KOMMUNE

#### Plan ID 16222014002

Sist rev. 12.12.16 jf.

FMS sak 64/16 den 07.12.16

Vedtatt av

KST sak 3/17 den 01.02.17

### Avgrensing

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart Valset marina gnr.7/2 m.fl.

### Formål som er med i reguleringsplanen

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet;

<b>Pbl. § 12,5. pkt. 1</b>	<b>Bebyggelse og anlegg</b>
<b>Pbl. § 12,5. Pkt. 2</b>	<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>
<b>pbl. § 12,5. Pkt. 5</b>	<b>Landbruk- natur- og friluftformål</b>
<b>pbl. § 12,5. Pkt. 6</b>	<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.</b>
<b>pbl. § 12,6</b>	<b>Hensynsoner</b>

### §1 Bebyggelse og anlegg

#### 1.1 Boliger.

- 4.1 Innenfor området er det avsatt to boligtomter. Hver tomt kan bebygges med enebolig i inntil 2 etasjer samt garasje/uthus. Byggetillatelse er avhengig av at det framlegges tinglyst avtale om bruk av privat veg fram til tomtene.

#### 1.2 Fritidsbebyggelse

- 1.2.1 Hytteplasseringene er markert i terrenget med en pel, nummerert korresponderende med plankartet. Pelen 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 § 3.2.
- 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.
- Hver hyttetomt er på ca. 0,8 – 1,0 daa. Ved fradeling og oppmåling av tomtene kan kommunen foreta mindre justeringer av de inntegnede tomtegrensene.

- 1.2.2 Bygningsmyndigheten skal gjennom behandling og godkjenning av byggesøknad sørge for at hyttens form og fargevalg underordner seg de naturlige omgivelsene i området. Bebyggelsen må ikke få farger som stikker seg markert ut, fortrinnsvis velges mørk brun, grått eller ubehandlet, dvs. jordfarger. Det skal tas særlig hensyn til dette for tomter med stort innsyn. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.
- 1.2.3 Uthus, anneks og lignende skal sammenbygges med hytta der dette er teknisk mulig og der frittstående løsning ikke gir et landskapsmessig bedre resultat. Maks tillatt BYA for uthus/anneks = 20 m<sup>2</sup>. Tillatt totalt bebygd areal for hver tomt er maks 120 m<sup>2</sup>.
- Forklaring til BYA:*  
*I bebygd areal, BYA, medregnes det areal som bygningene opptar av terrenget, åpent overbygget areal, utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 meter, samt konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen, eksempel terrasse. Kommunen har bestemt at parkeringsareal på egen tomt ikke medregnes i BYA i dette planområdet.*
- 1.2.4 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.
- 1.2.5 Vann tillates ikke innlagt i hyttene før disse er tilknyttet godkjent avløpsanlegg for området.

### **1.3 Molo M1 og M2**

Det tillates bygd molo der det er avmerket i kartet. Bygging av molo er søknadspliktig. Det må foreligge geoteknisk vurdering av grunnforholdene før det gis byggetillatelse. Før bygging må det foreligge dokumentasjon eller beregninger som sier noe om høyden på moloen i forhold til bølger og havnivåstigning. Bredde topp moloen skal maksimum være 4 meter.

Utfylling og bygging av molo M1 og M2 skal ikke skje i perioden medio april til medio juli.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kulturminnelovens §14 eller § 4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

### **1.4 Servicebygg –S1**

Innenfor området tillates det å sette opp servicebygg med tilhørende mindre bygg som er nødvendig for driften. Området kan utbygges med en BYA på maks 40 %. Utseende og farger skal være i samsvar med eksisterende bebyggelse i området.

Det må foreligge geoteknisk vurdering av grunnforholdene før det gis byggetillatelse.

Rene muddermasser fra bassenget i småbåthavna kan tillates brukt ved etablering av byggeområde S1.

Utfylling og bygging i område S1 skal ikke skje i perioden medio april til medio juli.

Vann tillates ikke innlagt før bygningen er tilkoblet godkjent avløpsanlegg.

Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som skal vise:

- Bygningens plassering og høyde.
- Vise planlagt universell utforming.

## **1.5 Småbåthavn land – SBL1 OG SBL2**

Det må foreligge geoteknisk vurdering av grunnforholdene før det gis tillatelse til utfylling og bygging. Rene muddermasser fra bassenget i småbåthavna kan tillates brukt ved etablering av områdene SBL1 og SBL 2.

Utfylling og bygging i områdene SBL1 og SBL2 skal ikke skje i perioden medio april til medio juli.

### **SBL1**

Innenfor dette området tillates det å opparbeide et område for utsetting og opptaking av båter.

### **SBL2**

Innenfor dette området tillates planering slik at det kan brukes til utvendig lager i forbindelse med driften av småbåthavnen. Det tillates ikke etablering av faste installasjoner på området. Området skal holdes ryddig.

## **1.6 Naust- N1 og N2**

Innenfor området er det tillatt å sette naust/naustboder.

Det må foreligge geoteknisk vurdering av grunnforholdene før det gis byggetillatelse.

Rene muddermasser fra bassenget i småbåthavna kan tillates brukt ved etablering av byggeområde for naust.

Det tillates å anlegge en kaifront mot småbåthavnen for å gi området et tiltalende utseende.

- Naustboder plasseres i byggeområde N1.
- Maks størrelse for naust settes til lengde 7 meter og bredde 5 meter.
- Farger skal være rød eller oker, hvitt kan benyttes på karmen og vindskier.
- Takvinkel skal være minst 22 grader.
- Port ev dør skal plasseres i gavlvegg.
- Felles landgang til flytebrygge kan festes til området for naust
- Det tillates ikke innlagt vann i naust og naustboder.
- Naust og naustboder tillates ikke innredet for varig opphold og bruk til overnatting.

*Forklaring: Naustbod er mindre enn naust og skal være lager for fiskeredskap- og utstyr, ikke båt.*

## § 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 2.1 Kjøreveg V1 – V5

Innenfor disse området kan det bygges vei. Veier skal legges skånsomt terrenget. Fellesveiene V1-V5 skal bygges i henhold til veiklasse 3. Stikkveger inn til den enkelte hytte er den enkeltes ansvar, og trenger ikke tilfredsstille veiklasse 3.

#### 2.1.1 Veg V 1

Adkomstvei V1 fra Fv 710 er felles for småbåthavna og for det østligste hyttefeltet med 17 tomter og for grunneiere på eiendommene gnr./bnr. 7/1 og 7/2. Avkjørsel fra fv.710 til V1 skal plasseres 40 meter nord for eksisterende avkjørsel på vestsida av fv . 710.

Det må foreligge geoteknisk vurdering av grunnforholdene før det gis byggetillatelse til V1.

Bygging av veg V1 skal ikke skje i perioden medio april til medio juli.

Traseen fra fv. 710 og fram til småbåthavna skal bygges slik at vollen mellom dyrkamark og strand ivaretas samtidig som det skal tilstrebes å gjøre minst mulig bruk av dyrket mark. Før byggetillatelse skal det leveres inn prosjekteringstegning av veien.

#### 2.1.2 Veg V 2

Adkomstvei V2 fra Fv 710 er felles for boliger og gårdstun på gnr. 7/1 og 7/2 samt 7 hytter/tomter på gnr.7/2.

#### 2.1.3 Veg V3 – V4

Adkomstveg V3 går fra gårdstunet på gnr.7/2 og fram til eksisterende driftsveg-/adkomstveg V4. V3 og V4 skal benyttes av 7 eksisterende hyttetomter samt gnr.7/2. Veg V3 skal legges i foten av Kaukarhaugen, og slik at den medfører minst mulig avgang av dyrkamark.

#### 2.1.4 Veg V5

Adkomstveg V5 følger eksisterende driftsveg / hytteveg fra østlig del av småbåthavnområdet SBL2 og inn i eksisterende hyttefelt med 17 tomter.

## 2.2 Parkering

### 2.2.1 P1 og P2

P1 og P2 er felles parkeringsplasser for hyttene som har adkomst via V1.

### 2.2.2 P3 og P4

P3 og P4 er felles parkeringsplasser for hyttene som har adkomst via V2.

### 2.2.3 P5 – parkering i småbåthavn

Innenfor området skal det opparbeides parkeringsplass for småbåthavna. Det skal avsettes en merket parkeringsplass for bevegelsehemmede.

Det må foreligge geoteknisk vurdering av grunnforholdene før det gis byggetillatelse.

Rene muddermasser fra bassenget i småbåthavna kan tillates brukt ved etablering av parkeringsplass.

Bygging av parkeringsplass P 5 skal ikke skje i perioden medio april til medio juli.

### **2.3 Annen veggrunn**

Dette er veiskjæringer og fyllinger i forbindelse med opparbeidelse av vei. Alle fyllinger, skjæringer eller andre sår etter vegbygging skal tilsåes med stedegen vegetasjon og gis et tiltalende utseende.

### **2.4 Vann /avløp**

Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsanlegg for småbåthavn og hytteområder, før vann kan tilkobles bygg- og anlegg i planområdet. Det skal tilstrebes å etablere felles avløpsanlegg.

Avløpsanlegg fra småbåthavn skal ha utløp øst for Høgholmen. Avløpsledning skal føres til godkjent utslippsdybde – minimum 2 meter under minste vannstand.

## **§5 Landbruk- natur- og friluftsmål**

### **5.1 Landbruksformål**

Innenfor dette området tillates ingen tiltak som kan forringe driften av jordbruket. Bygninger og anretninger som har direkte tilknytning til landbruksdrift er tillatt.

### **5.2 Friluftsområde**

Innenfor dette område tillates mindre reversible konstruksjoner som kan fremme friluftinteressene. Denne kan være trapper, gapahuk o.l. Andre tiltak er ikke tillatt.

Det tillates ikke inngrep i vollen mellom dyrkamark og sjø, på nordsida av adkomstveg V1 fra FV 710 og fram til byggeområde for servicebygg S1.

Høgholmen er vist som friluftsområde. Bygninger, innretninger eller anlegg som tjener områdets bruk som friluftsområde kan tillates oppført. Andre varige eller midlertidige bygninger tillates ikke oppført eller plassert i området. Ordinær beiting kan tillates, men området skal være åpent for fri ferdsel. Jordloven gjøres gjeldende for området.

## **§6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

### **6.1 Småbåthavn i sjø**

Innenfor dette området kan det anlegges flytekaier og ev. bølgedempere.

Det tillates mudring i området. Før mudring kan foretas skal det undersøkes om det er forurensing i grunnen. Mudring skal gjøres i samråd med kommunen, og etter søknad til fylkesmannen.

Eksisterende sjøkabler i området skal sikres og ivaretas under etablering av anlegget og drift, dette skal utredes i forbindelse med søknad om tiltak.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kulturminnelovens §14 eller § 4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

### **6.2 Friluftsområdet i sjø**

Innenfor dette området tillates det ikke installasjoner og tiltak som kan forringe friluftinteressene.

## **§ 7 Hensynssoner**

### **7.1 Frisikt**

Innenfor dette området skal det ikke etableres installasjoner eller beplantninger som hindrer sikt mot veg. Beplantning /installasjon må ha maks høyde 0,5 meter over terreng.

### **7.2 Restriksjonsområder - Kulturminner**

Landbruk kan drives som tidligere. Det må ikke foretas inngrep, 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 (fylkeskommunen).

### **7.3 Fareområde – høyspent**

Innen området er det ikke lov å føre opp byggverk uten netteiers samtykke.

\*\*\*