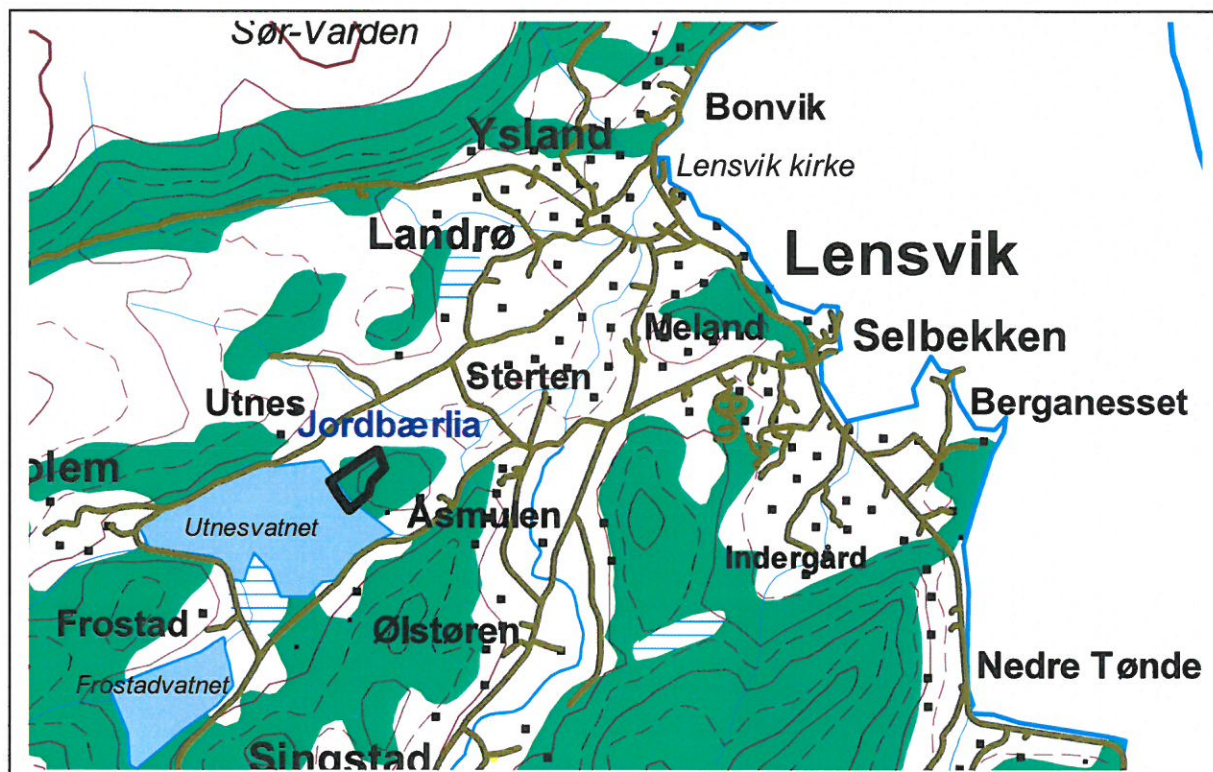


# Reguleringsplan

## for Jordbærlia hyttefelt gnr. 98 bnr. 2,3

### i Agdenes kommune



### Reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse

Egengodkjent 03.09.2003

Endring i bestemmelsene vedtatt: 01. 03.2006 (pkt. 3.1.3)

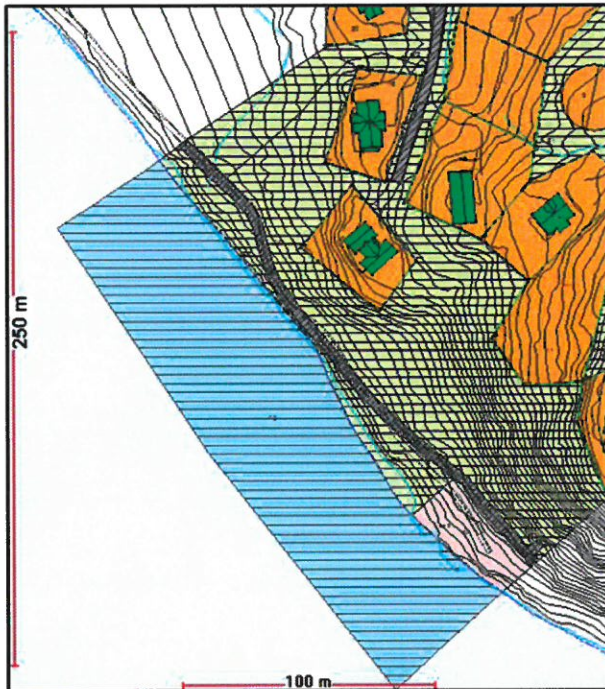
**Endring i plankart og bestemmelser vedtatt : 20.03.2019 (pkt. 3.3)**

## Beskrivelse av reguleringsendring - nytt område for lagring av båter, Jordbærlia hyttefelt, gnr. 98/2

(Revidert jf. vedtak i sak FMS 11/19 27.02.19 og vedtatt i sak KST 10/19, 20.03.19)

Gjeldende reguleringsplan for Jordbærlia hyttefelt ble vedtatt av kommunestyret den 03.09.2003. Hyttefeltet har adkomst fra fylkesveg 6376 og ligger på nordøstsida av Utnesvatnet, ca.4 km vest for Lensvik sentrum

Planen omfatter totalt 20 hyttetomter med tilhørende adkomstveger. Planen viser også en kjøreveg langs Utnesvatnet som går fra privat adkomstveg og bort til byggeområde-naust, N1. Arealet mellom Utnesvatnet og adkomstvegen til naustområdet er i gjeldende plan regulert til friluftsområde F2. Det framgår av reguleringsbestemmelsene at det innenfor området F2 kan tillates terrenginngrep for å etablere sole- og badeplass som skal være felles for hyttefeltet.



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan for Jordbærlia, gnr. 98/2, vedtatt 03.09.03.

### Planområdet

Kvertærgeologisk kart viser at det er hav- og fjordavsetninger med til dels stor mektighet i området der reguleringsendringen søkes. Området mellom Utnesvatnet og eksisterende traktorveg som går langs vatnet, er bevokst med lauvskog. Det er forholdsvis bratt skråning mellom vegen og vatnet, og lite tilgjengelig dersom det ikke foretas terrenginngrep.

### Naturmangfold og kulturminner

Utnesvatnet er lokalitet for en fugl med særlig stor forvaltningsinteresse, men ut over dette er det ingen spesielle forhold eller arter-/ lokaliteter med hensyn på naturmangfold.

Det er ingen kjente arkeologiske funn eller kulturminner i planområdet.

*Hensyn til allmennhetens frie ferdsel, barn og unge*

Utnesvatnet er et bra fiskevatn, og benyttes til fiske- og friluftsliv både sommer og vinter. Lagring av båter og oppføring av plattinger i strandsona, vil medføre noe begrenset ferdsel langs vatnet. Turgåere benytter imidlertid eksisterende sti- og traktorveg som ligger ovenfor (øst) for området som søkes omregulert.

### **Reguleringsendring i området friluftsområdet F2**

Jordbærlia hytteforening søker om å omregulere deler av friluftsområdet F2 slik at det kan etableres en eller flere plattinger der fritidsbåter kan dras opp og lagres på enkel og trygg måte. Bakgrunn for søknaden er at flere båter som har vært lagret innenfor det regulerte naustområdet N1 har blitt ødelagt av vind og is. Hytteforeningen mener at området som nå søkes omregulert til lagringsplass er mindre vindutsatt og dermed bedre egnet for lagring av båter.

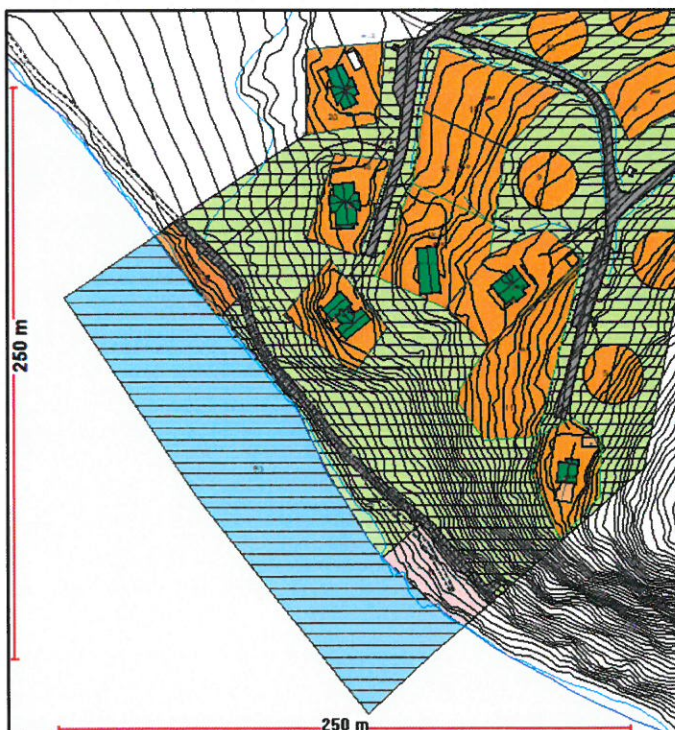
Hytteforeninga ønsker å beholde plattingen som allerede er etablert, ev. flere tilsvarende plattinger, der båter kan trekkes opp og stropes fast for sikker lagring. Det aktuelle området er i endringsforslaget foreslått regulert til småbåtanlegg i vassdrag med tilhørende strandsoner.

Det er gitt følgende reguleringsbestemmelse til området:

#### **Område for båtopplag (pbl § 12-5 nr.1)**

- 1.1 Innenfor område regulert til båtopplag, kan det lagres båter på land. Det tillates oppført plattning (-er) der båter kan lagres og stropes fast. Plattning (-er) må utformes og plasseres slik at den/de ikke er til hinder for ferdsel på kjøreveg vist i vedtatt reguleringsplan for Jordbærlia hyttefelt, vedtatt 03.09.2003. Naust tillates ikke oppført innenfor området.

*Veiledning: Terrenginngrep og oppføring av plattning er søknadspliktig jf. plan- og bygningsloven.*



*Illustrasjon av reguleringsendring. Del av friluftsområde F2 er endret til området for båtopplag, der det skal være tillatt med oppføring av plattning(-er) på land for lagring av båter. Oppføring av naust skal ikke være tillatt.*



*Foto av eksisterende båtplatting ved Jordbærlia hyttefelt, Utnesvatnet, 06.11.18.*

\*\*\*

Agdenes  
kommune



## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JORDBÆRLIA HYTTEFELT, GNR.98 BNR.2,3 LENSVIK

Plankart datert: 13.05.03

Sist revidert: 21.01.04

Egengodkjent: 03.09.2003

**Endring i bestemmelsene vedtatt: 01. 03.2006 (pkt. 3.1.3)**  
**Reguleringsendring jf. Sak FMS 11/19 27.02.19 (nytt pkt. 3. 3) vedtatt av**  
**KST 20.03.2019**

### Planens intensjoner

Reguleringsplanen skal legge til rette for hyttebygging på en del av eiendommens utmarksareal ved Utnesvatet. Planen legger opp til forholdsvis konsentrert hyttebebyggelse. Dette gjøres for å gjøre det forutsigbart for hytteeierne ved at senere fortetting unngås. Hyttefeltet har adkomst via privat veg med avkjørsel fra fv. 172. Den private vegen benyttes også som landbruksveg.

**Reguleringsbestemmelsene er gitt i medhold av § 26 i plan- og bygningsloven (pbl)**

### 1.0 PLANOMRÅDET

Det regulerte planområdet er vist med planbegrensningslinje på reguleringsplankart.

### 2.0 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til:

#### Byggeområde (§ 25.1 pbl)

Fritidsbebyggelse 1-20

Naust N

Båtopplag

#### Spesialområde

Friluftsområde på land F1-F2

Friluftsområde i vann F3

#### Fellesområder (§ 25.7)

Felles adkomstveg V1-V5

Felles parkering P1-P2

### 3. BYGGEOMRÅDER

#### 3.1 Fritidsbebyggelse

- 3.1.1 Hyttenes plassering er vist med nummerert merkepel i feltet, og hytta skal plasseres slik at denne faller innenfor en hovedbygningens yttervegger. Møneretningen for hovedbygningen skal ligge langs med kotene. Bygningsmyndigheten fastsetter hyttas endelige plassering på tomta.
- 3.1.2 Tomtestørrelsen fastsettes til ca. 1 dekar. Utstikking av tomt foretas av oppmålingsmyndighet ut fra hensynet til reguleringsplan og avløpsplan.
- 3.1.3 Det tillates oppført én hovedhytte og ett frittstående uthus- eller anneks pr. tomt. tillatt bruksareal pr. tomt samlet for både hytte og uthus/anneks = T-BRA 130 m<sup>2</sup>. Mønehøyde bør ikke overstige 5,3 meter.
- 3.1.4 Ved fargevalg skal det benyttes mørke jordfarger / naturfarger som ikke stikker seg ut, og det skal benyttes taktekkingsmaterialer som ikke har reflekterende eller skinnende virkning.
- 3.1.5 Separat uthus/anneks skal oppføres i umiddelbar nærhet av hovedhytta, og tilpasses hovedhytta når det gjelder materialvalg, form og farge.
- 3.1.6 Kryperom under bygninger skal sikres slik at dyr ikke kan gå seg fast.
- 3.1.7 Inngjerding av hyttetomtene tillates ikke.
- 3.1.8 Byggearbeider og tomtegraving skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Ut over det som er nødvendig for opparbeidelse av hyttetomt skal ingen vegetasjon fjernes uten grunneiers samtykke.
- 3.1.9 Vann tillates ikke innlagt i hyttene før det foreligger godkjent avløpsplan og avløpsanlegg for området.
- 3.1.10 Privètordning basert på formuldingsprinsippet i egnet tett beholder utført etter anerkjente prinsipper tillates. Forurensningsmyndigheten kan ev. godkjenne andre løsninger.
- 3.1.11 Framføring av elektrisk strøm skal skje via jordkabel innenfor hyttefeltet. Bruk av aggregat og vindmøller tillates ikke.
- 3.1.12 Så langt mulig skal vann- og avløpsledninger samt jordkabel for strøm legges i veg/vegkant for å unngå unødige terrenginngrep.
- 3.1.13 Vegskråninger og ev. kabelgrøfter skal istandsettes og tilsåes uten opphold etter at anlegget er etablert.
- 3.1.14 Adkomstveg skal være anlagt før det gis byggetillatelse for hyttene som har adkomst fra vegen.
- 3.1.15 Det kan anlegges kjørespor fra felles adkomstveg og fram til den enkelte hytte. Trase skal godkjennes i byggesøknaden.

### **3.2 Naustområde**

3.2.1 Areal merket N kan benyttes til bygging av naust, og kan ev. benyttes til båtopplag.

3.2.2 Naust skal oppføres som fellesnaust, og ved bygging av flere naust bør disse ha lik størrelse og utforming. Det bør tilstrebes lavest mulig mønehøyde.

### **3.3 Båtopplag**

3.3.1 Innenfor område kan det lagres båter på land. Det tillates oppført platting(-er) der båter kan lagres og stropes fast. Platting må utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for ferdsel på kjøreveg nordøst for området. Naust tillates ikke oppført i området.

*Veiledning: Terrenginngrep og oppføring av platting kan ikke utføres før det foreligger godkjent byggesøknad, jf. pbl. § 20-1. bokstav a).*

## **4.0 SPESIALOMRÅDER**

### **4.1 Friluftsområde F1**

4.1.1 Arealet mellom hyttene er vist som friluftsområde F1, og det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg med unntak av brønn og pumpehus. Vegetasjon kan ikke fjernes uten samtykke fra grunneier. Jordloven skal fortsatt gjelde i området. Anlegg av kjøretreaser for drift\uttak av skog tillates. Sti langs Utnesvatnet opprettholdes, men erstattes delvis av regulert traktorveg.

### **4.2 Badeplass F2-F3**

4.2.1 Innenfor areal F2 kan det tillates terrenginngrep for å etablere sole- og badeplass som skal være felles for hyttefeltet. Terrenginngrepene omsøkes med en skisse over hvilke inngrep som skal gjøres i det regulerte området.

## **5.0 FELLESONMRÅDER**

### **5.1 Felles adkomstveger V1-V5**

5.1.1 Interne adkomstveger V1-V5 skal opparbeides som kjøreveger. Det tillates anlagt kjørespor fra adkomstvegene og inn på den enkelte tomt. Parkering skjer på egen tomte eller langs adkomstveg der det er vist utvidelse. Vegene V1-V5 kan benyttes til landbruksdrift. Det skal etableres snuplasser i enden av hver veg. Veg V5 anlegges som overflateveg/traktorveg.

### **5.2 Felles parkeringsplass P1-P2**

5.2.1 Parkeringsplass P1 kan benyttes som parkeringsplass / gjesteparkering av alle eiere/festere av tomter innenfor planområdet. P2 kan benyttes til kantparkering for tomter i øvre del av feltet.

## **6.0 FELLESBESTEMMELSER**

6.1 Utgravde / utsprengte masser skal henlegges slik at de ikke virker skjemmende, og skal ikke deponeres i Utnesvatnet.

\*\*\*