

PLANBESKRIVELSE

Arealplan for Agdenes kommune 2002 – 2010, datert 08.03.01, vedtatt 20.03.02 erstatter arealplan vedtatt av kommunestyret 10.10.95.

1. Planen består av:

- Plankart i målestokk 1 : 50 000
- Denne planbeskrivelsen
- Planbestemmelser med utfyllende retningslinjer
- Spesielle retningslinjer: ”hensyn planen er ment å ivareta”
- Spesielle retningslinjer: ”retningslinjer for hyttebygging i Agdenes”

Det er også utarbeidet kommunedelplan for Vassbygda i målestokk 1 : 12500. Denne har ikke egne bestemmelser. Arealplanens bestemmelser gjelder. Plankartet er framstilt digitalt og det er benyttet SOSI-standard for framstilling av plandata så langt en har funnet det hensiktsmessig.

Tallsymbol på kart angir omfang av bebyggelsen. Der veg skiller flater regulert til LNF- med tillatt spredt utbygging, skal dette oppfattes som to separate flater med eget tall (unntatt på Landrø). F- symbol er henvisning til retningslinjer som beskriver de hensyn planen er ment å ivareta i det aktuelle området. F-områdene er adskilt med stiplede linjer.

2. Oppbygging av planen

Med den nye veilederen fra Miljøverndepartementet som basis har kommunen forsøkt å velge en planløsning som tilfredsstillter krav til innhold, men samtidig utnyttet muligheten for å tilpasse planen til kommunens egne utfordringer og behov.

Bruk av delplan som plantype er begrenset til Lensvik, der delplan fra 1998 fremdeles skal gjelde og Vassbygda, som er utarbeidet samtidig med arealdelen. I Vassbygda er ny delplan utarbeidet først og fremst for en bedre framheving av planformål, men også for å fremme forslag om nye boligområder. I Selva synes gjeldende reguleringsplaner for industriareal på Selvleiret og boligfelt i Selvli II å være tilstrekkelig styringsredskap i nærmeste framtid. Forretningsareal i Selva sentrum er foreslått utvidet i samsvar med forslag til endring av reguleringsplan for Selvli I som har gått parallelt med kommuneplanprosessen. Skulle utviklingen tilsi behov for nye byggeområder, kan dette evt. løses ved en delplan for området.

Eksisterende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde, men generelle og spesielle retningslinjer til planen sammen med denne planbeskrivelsen skal legges til grunn for revisjoner.

I en spredtbygd kommune som Agdenes er det naturlig at det blir en viss blanding av spredt bolig, ervervs og fritidsbebyggelse. For å unngå en uheldig utvikling på dette området har man valgt å benytte seg av bestemmelser og retningslinjer som styringsredskap. En har derfor unnlatt å bruke et eget LNF-formål der det kun åpnes for spredt boligbygging. Ved fastsetting av maksimalt tillatte enheter (omfang av bebyggelsen) har en samtidig unnlatt å skille enheter av fritidsbebyggelse og boligbebyggelse. Dette syntes vanskelig og vurderes som en unødvendig detaljstyring.

Kommunen har funnet behov for å benytte seg av retningslinjer til planen. Retningslinjene ”hensyn som planen er ment å ivareta” har til hensikt å gi et bedre forvaltningsgrunnlag og en bedre mulighet for å vurdere ”særlige grunner” i dispensasjonssaker. Retningslinjer som gitt i tilknytning til bestemmelsene vil benyttes i sammenheng med disse.

I sjø har man valgt å videreføre bruk av kombinasjonsformål. Søknader om ulike typer av oppdrett må derfor vurderes særskilt fra sak til sak, men innenfor de rammer som kombinasjonsformålet og bestemmelsene setter. Kommunen har dermed nedprioritert detaljstyring i sjøområdene både på grunn av lite press på arealene og noe på grunn av manglende kunnskap. Det tas sikte på å utarbeide egen delplan for sjøområdene. Dette kan medføre at planformål blir endret.

3. Grunnleggende tanker om kommunens arealforvaltning

Ønsket om en revisjon av gjeldende arealplan grunnet hovedsakelig i to forhold:

- Gjeldende plan med inndeling i LNF-soner medførte en enorm mengde dispensasjonssaker. Dette etter nye instruksjoner fra Miljøverndepartementet som har presisert at bruk av soner med ulik holdning til spredt utbygging uansett krever dispensasjon med bakgrunn i bestemmelsen ”det må i hvert tilfelle innhentes tillatelse fra sektormyndigheter”.
- Gjeldende plan og praktisering av denne var ikke i samsvar med dagens politiske holdninger til arealforvaltningen. Blant annet syntes planen for streng i forhold til spredt utbygging.

To sentrale mål som planutvalget satte for den nye planen var:

- En mer liberal holdning til spredt boligbygging i alle deler av kommunen
- En bedre mulighet, spesielt for grunneiere å få oppført skogsbuer/fritidsbygg i utmark. Man ønsket et større engasjement fra grunneierlag om hvordan de ønsket å forvalte sine utmarksarealer, men engasjementet fra denne gruppen har vært noe mindre enn forventet.

Det første forslag til oppbygging av planen var at skillet mellom områder med bygge-forbud og byggemulighet skulle dannes slik at planen begrenset, men framhevet, de områder som det er knyttet store verneinteresser til. For øvrige areal ønsket man en mer liberal holdning. Dette lot seg vanskelig gjøre med de krav som stilles til forutsigbarhet innenfor LNF-områdene der det er åpnet for spredt utbygging. En løsning mer tilpasset lov/veileder er derfor valgt.

Kommunen ønsker i planperioden en økt vektlegging av estetikk i byggesaker. Spesiell fokus bør rettes på enhetlig og tilpasset utforming og fargebruk i kystnære strøk og i verdifulle utmarksområder. Begrensninger på hyttestørrelsen må vurderes inntatt i reguleringsplaner og tillegges vekt i den enkelte byggesak der størrelsen vil ha betydning for landskap, fri ferdsel o.a.

Verneinteressene innen LNF-områdene er svært varierte. Enkelte områder er også høyere prioritert enn andre. Disse bør nevnes:

1. Grenseområdene mot Snillfjord fremheves som verdifulle friluftsområder som i dag er forholdsvis uberørte. Det er ikke ønskelig med feltutbygging i disse områdene. En

eventuell spredt utbygging må unngås, men i det minste være i samsvar med retningslinjene.

2. De høye fjell/heilandskap nord i kommunen (eks. Hestgrovheian)
3. Utmarksarealene i sørlige deler av kommunen inn mot naturreservatet i Grytdalen
4. Større sammenhengende dyrka areal med god produksjonsverdi: Ingdal, Indergård, Meland, Landrø-Ysland, Sterten, Singstad, Selva, Vassbygda
5. Viktige skogbruksområder: Tennelsmarka, Ingdalsmarka, Singstadmarka
6. Viktige kulturminne/kulturlandskapsområder: Værnestangen, Agdenes, Setran og Fjølåsen
7. Kystsonelandskapet i ytre Agdenes fra Værnestangen til Djupvikbukta
8. Viktige elementer i kystlandskapet: Verrafjorden, Værnestangen, Støvøya, Ystholmen, Agdenes fyr, Selvneset, Åremneset, Kibnebbneset

”Vær varsom”- områder: Øyangsmarka og Herdalen

4. Planutkastet – hvordan målsettinger/utfordringer er forsøkt løst:

Tema: spredt hyttebygging i utmark

Strategien har vært å åpne for en viss nybygging der det allerede finnes en del hytter. Unntaket har vært områder med store sektorinteresser. Områder der man finner mange hytter har en naturlig sammenheng med egnethet og attraktivitet. Dermed blir valget også hensiktsmessig. I områder der presset er forholdsvis stort for bygging av hytter generelt, som for eksempel rundt Øyangsvatnet, har man i tillegg til å angi omfang også funnet det nødvendig å si noe om fordelingen. Man ønsker at grunneierne innenfor disse områdene skal ha mer samarbeid og uttale seg til søknader om nye hytter som går ut over den ene hytta på hver eiendom.

Retningslinjene gir et visst styringspotensial innenfor LNF med forbud mot utbygging. Som både retningslinjene og bestemmelsene viser har man antydnet ønsket om en prioritering av ”grunneierhytter” .

Tema: spredt boligbygging

Med utgangspunkt i et ønske om en liberal holdning til spredt boligbygging, har man hatt en stor utfordring med å løse dette i planen. Det hadde vært ønskelig å ha en landbruksplan som sektorkart i bunnen. Revisjon er i gang, og etter krav fra fylkesmannen skal denne være styrende for framtidig utbygging innen områder som er åpnet for dette. Hensynet til trafiksikkerhet er vektlagt gjennom bestemmelser – dette gjelder spesielt områder langs RV 710. I tillegg er det avholdt møter med Statens vegvesen i høringsperioden som har resultert i at kommunens forslag til områder for spredt bebyggelse langs riksveg har blitt redusert og et foreslått byggeområde i Vassbygda har blitt fjernet fra planen.

Strategien for valg av LNF-sone har vært som for spredt hyttebygging . Områder med en del bebyggelse fra før og dermed tilgjengelige avkjørsler er åpnet for spredt utbygging. Større, sammenhengende dyrka areal der bebyggelsen i hovedsak er gårdsbebyggelse er underlagt LNF med forbud mot spredt utbygging. Det vil alltid være enkelttomter som er lite problematiske i forhold til landbruksinteresser og trafiksikkerhetshensyn også innenfor slike områder. En grov landbruksplan kan heller ikke fange opp slike tilfeller. Man må derfor kunne bruk et fornuftig skjønn også innenfor LNF-områdene.

På Ysland, Landrø og Sterten er valgt å benytte LNF soner der det kun tillates spredt bolig- og ervervsbebyggelse. Det er innen området vanskelig å finne gode, lite konfliktfylte tomter og disse bør forbeholdes boligformål. I randsoner/utkant av området vil det kunne være mindre problematisk å tillate hyttebebyggelse. Bruksendringer må også vurderes mer fleksibelt. Hovedregelen er imidlertid at det er boliger som har "førsteretten".

Tema: Spredt boligbygging på Leksa, Verrafjorden og på Værnes

Kommunen ønsker i utgangspunktet etablering av ny boligbebyggelse også i disse deler av kommunen. For Verrafjorden og på Værnes ønsker man ikke å avgrense enkelte områder på plankartet. Dette lot seg også vanskelig gjøre p.g.a. formålet eksisterende eller planlagte byggeområder – fritidsbebyggelse. Presset på boligbygging innen områdene er ikke stort og en ønsker å vurdere de enkelte saker når de kommer på bordet. Et mål innen disse områdene er å unngå at nye boliger blir lagt inn i hyttefeltene og at vernet av 100-metersbeltet opprettholdes. På Sørleksa er det angitt områder med tillatt spredt utbygging, men også her vil en strekke seg langt for å gi folk som ønsker det en mulighet til å bygge der man ønsker det så lenge det ikke kommer i konflikt med viktige verneinteresser. Det samme gjelder Nordleksa. En utfordring blir å unngå at boligene blir bruksendret til fritidsbebyggelse.

Tema: Hyttefeltutbygging

I ytre deler av kommunen begynner hyttetettheten å bli stor. I de senere år har flere eksisterende hyttefelt blitt fortettet og kommunen ønsker ingen nye fortettingsplaner på strekningen Agdenes fyr – Hopen med unntak av de som allerede har fått "klarsignal" fra kommunen. Det ene nye hyttefeltet på Valset bør etter kommunens oppfatning være det siste kystnære hyttefelt langs Agdenes` nordlige kystlinje. På Leksa er det planlagt tre nye utbyggingsområder, og kommunen ønsker ingen felt ut over disse på Leksa. De areal som er lagt ut som LNF med forbud mot utbygging skal praktiseres svært strengt i forhold til hyttebebyggelse og andre inngrep.

I områder som omfattes av gjeldende reguleringsplaner for byggeområder er det fra kommunens side ingen automatikk i at områdene kan bygges ut ytterligere. Grunnen til at områdene er vist som byggeområder har sin viktigste argumentasjon i at områdene er regulert – og man har derfor valgt en lettvinnt løsning for disse områdene som innebærer at lite sies om framtidig utnyttelse. Som tidligere nevnt skal retningslinjer og denne planbeskrivelsen legges til grunn for revisjoner. Dette innebærer bl.a. at eksisterende planer rundt Agdenes fyr ikke skal endres på en slik måte at kystsonelandskapet og kulturminneverdier blir lidende jfr. avsnitt 3 ovenfor.

5. Oppfølging av en del av de nasjonale mål for arealbruken:

Tema: Trafikksikkerhet

Riksveg 710 er den mest trafikkbelastede veg i Agdenes kommune. Framtidig utbyggings langs denne må underlegges grundige vurderinger i forhold til nærhet til vegen, hvilken avkjørsel som er tilgjengelig og om interne veger eksisterer for myke trafikkanter. Langs store deler av riksvegen er det forbud mot spredt utbygging, og planbestemmelsene åpner ikke for nye avkjørsler fra riksvegen. Kommunen anser ikke denne bestemmelsen å gjelde planlagte byggeområder. Langs fylkes- og kommuneveger foretas en skjønnsmessig vurdering av den enkelte utbyggingssak ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

Tema: Vern av 100-metersbeltet

I store deler av kommunen avgrenses 100-metersbeltet av riksveg eller annen offentlig veg. Nettopp på grunn av riksvegen og også av topografiske forhold er oppføring av bebyggelse innen 100-metersbeltet lite aktuelt. Med unntak av de regulerte hytteområder der reguleringsplanen styrer arealbruken har kommunen valgt ikke å overstyre 100-metersregelen. Det råder imidlertid den oppfatning at behandling av søknader om dispensasjon må ses i sammenheng med formålet med vernet og at tiltakets art og områdets karakter må være vesentlige faktorer for vurdering av søknader. Er strandsona lite framkommelig i området og samtidig verken er en viktig del av et flott landskap eller har store biologiske interesser, er dette argumenter som taler for å fravike 100-metersregelen slik kommunen ser det.

Tema: Biologisk mangfold

Kommunen har foreløpig ikke gjennomført kartlegging av viktige områder for biologisk mangfold. Når denne kartleggingen er gjennomført vil denne supplere dagens sektorkart og skal legges til grunn for et hvert fysisk tiltak som søkes gjennomført i kommunen. Arealplanen slik den nå foreligger har i stor grad tatt hensyn til de sektorkart som per i dag foreligger. Når det gjelder viltkartet har man følt et behov for en mer detaljert avgrensning av områdene som også skiller mellom type vilt. I forhold til arealplanlegging er dette særdeles viktig, da ulike arter har ulik sårbarhet i forhold til for eksempel forstyrrelser og oppsplitting av leveområder.

Tema: Vann/vassdragsforvaltning

Øyangsvatnet og Herdalselva/Åstelva med sidevassdrag er varig vernet mot kraft-utbygging. Kommunene er pålagt å gjennomføre en differensiering av verneverdier i vassdraget. Dette er ikke utført. Det er først og fremst friluftinteressene som er store i tilknytning til Øyangsvatnet sammen med en del viktige viltområder. En generell byggegrense til vann og vassdrag på 50 meter er fastsatt i bestemmelsene og er vurdert som tilstrekkelig sikring av allmennhetens mulighet til ferdsel i strandsona. Landskap og vegetasjon rundt Øyangsvatnet gir muligheter for god innpassing av bebyggelse i landskapet. Plassering av den enkelte tomt/bygning må vurderes særskilt i forhold til nevnte faktorer og viltinteresser. Store deler av vassdraget er imidlertid vernet mot utbygging gjennom bruk av LNF.

Tema: Vern av kulturminner og kulturlandskap

Når det gjelder kulturminner vil disse sikres gjennom bestemmelsen om at tiltak innenfor marin grense skal avklares med fylkeskommunen. På plankart er avmerket områder med viktige kulturminneverdier i samråd med fylkeskommunens kulturavdeling. Mange av de viktigste kulturminnene i kommunen er regulert/skal reguleres til bevaring gjennom reguleringsarbeid, og Kong Øysteins havn er båndlagt i påvente av regulering. Endringer i kulturlandskapet skjer skrittvis over tid, og det er vanskelig å tenke langsiktig på dette området. De verneverdige kulturlandskap, jfr. rapport 5/96, utarbeidet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag vil bli lagt til grunn ved enkeltsaksbehandling. Planlagt utbygging på Setran må skje i form av en reguleringsplan for å unngå at viktige kulturlandskapsverdier og kulturminner blir forringet. For øvrig er de fleste områder som er omtalt i rapporten vernet ved bruk av LNF.

6. Andre tema:

Vern av private drikkevannskilder

Nedslagsfeltene til Damtjønna og Åremsvatnet er skissert på plankartet, men ikke båndlagt. Disse vatna fungerer bare som reservevannskilder da de er erstattet med grunnvannsbrønner. Man har allikevel valgt å benytte LNF-formål innen nedslagsfeltene for sikkerhets skyld. Antatt nedslagsfelt til grunnvannskildene er i Grostad sikret mot utbygging v.h.a. LNF. På Åremmen ligger nedslagsfeltet hovedsakelig innenfor reguleringsplan for hyttefelt, men området er regulert til jord- og skogbruksområde.

Kommunale drikkevannskilder

Nedslagsfeltene til kommunale drikkevannskilder er båndlagt. Kommunestyret har vedtatt egne bestemmelser til disse områdene 26.03.96. I disse bestemmelsene er det gitt mulighet for grunneiere å oppføre bebyggelse som har tilknytning til landbruksdrift. Båndlegging skal vises over planformål – i vårt tilfelle LNF. Det må imidlertid understrekes at kommunen ikke har vurdert andre bruk/vern- interesser innen de båndlagte områdene. Det er altså hensynet til drikkevannskildene som er bakgrunnen for LNF-formålet. Dersom restriksjonene rundt vatnet blir endret, må kommunen ta stilling til planstatusen for områdene ved at alle interesser blir vurdert opp i mot planformål.

Områder for råstoffutvinning

Eksisterende steinbrudd i Kallklova og på Åremmen er vist på kart og planlagt utvidelse er vist som framtidig steinbrudd. En del mindre uttak langs riksveg for bl.a. utbedring av sikt er planlagt eller under planlegging. Kommunen har bevisst unnlatt å ta disse inn i planen da dette vil gi et feilaktig inntrykk av at man har lagt en strategi for små masseuttak i planperioden. Kommunen synes ikke det er hensiktsmessig å legge en strategi/langsiktig planlegging for slike tiltak da de er svært situasjons-betinget. Dette bør forbeholdes de større masseuttakene i kommunen. Kommunen vil vurdere den enkelte sak når den kommer på bordet og gi den nødvendige saksbehandling.

Planlagt byggeområde for boliger, Bonvika:

Området var først foreslått som LNF- sone 3. Statens vegvesen var skeptisk til ny boligbebyggelse her. Etter møte ble kommunen enig med vegvesenet om at enkelte boliger kunne aksepteres i området dersom det ble utarbeidet en reguleringsplan. Planen skal i tillegg til å finne de best egnede tomter, forsøke å bedre avkjørselsituasjonen på strekningen og vurdere muligheten for en internveg for myke trafikkanter i området.

Framtidig vegtrasé mellom Agdenes og Snillfjord kommuner:

De alternative vegtraséer som har vært gjenstand for debatt og behandlinger tidligere år er ikke inntatt på plankartet. De kjente alternativer skal imidlertid legges til grunn for vurdering av framtidige utbyggingstiltak som kan komme i konflikt med vegen.

Planlagt industriområde, Bjørnlihaugen:

Bjørnlihaugen industriområde er en reguleringsplan for pelsdyrområde som til nå ikke er opparbeidet. Det er også lite sannsynlig at det vil bli en realitet. Nærområdene er lagt ut som LNF som en foreløpig skjerming av området. Det er for øvrig ingen spesielle sektorinteresser i området som er bakgrunnen for valg av dette formålet. Ved en eventuell søknad om tiltak som strider mot formålet må dette legges til grunn.

7. Planprosessen og medvirkning:

Planprosessen har blitt lagt opp på tilnærmet samme måte som i reguleringsaker med planutvalget som innstillende utvalg overfor kommunestyret. Planutvalget har i tillegg til de formelle behandlingene hatt flere møter og befaringer. Sektormyndigheter på statlig og regionalt nivå har også deltatt på flere møter med administrasjonen og/eller politikerne og enkelte befaringer.

Medvirkning fra private:

I planarbeidets innledende fase tok lokale politikere initiativ til organisering av grendavise studieringer som et ledd i engasjementskaping blant innbyggerne. Disse leverte innspill til planarbeidet ved å diskutere sentrale arealforvaltningstemaer aktuelle for kommunen. Kommunen har også arrangert to folkemøter, men med forholdsvis dårlig oppmøte. Som vedlegg i dette planheftet finner du referat fra disse møtene samt innspillene fra studieringenes arbeid. Kommunen har søkt å skape engasjement innen grunneierlagene, men har lyktes dårlig med dette på tross av gjentatte oppfordringer til innspill.

I høringsfasen har engasjementet først og fremst kommet i form av innspill fra enkeltpersoner med utbyggingsønsker. Et arealplanforslag skulle ideelt sett vært basert på overordnede vurderinger av de gode arealdisponeringene sett i forhold til nasjonale, regionale og lokale interesser i utgangspunktet uten hensyn til de enkelte utbyggingsønsker. Innspill er allikevel viktig for at kommunen bedre kan ta stilling til konkrete utbyggingsønsker sett i et helhetsperspektiv og innspill gjør at man får sonderet behov i tiden.

Medvirkning fra offentlige myndigheter:

Planprosessen har vært preget av bredt samarbeid mellom statlige og regionale sektormyndigheter. Det endelige planforslag har blitt påvirket av disse myndigheters merknader. Dette gjelder først og fremst begrensning av områder for tillatt spredt bebyggelse langs riksvegen og i utmarkspregede områder. I tillegg har fylkesmannen satt krav om mange konkrete lokaliseringkriterier innenfor slike områder.

Kommunen har vært kritisk til den detaljstyring som den nye måten å utarbeide arealdelen på medfører. Kombinasjonen av begrensede områder for spredt utbygging sammen med mange lokaliseringkriterier har redusert planens fleksibilitet og kommunen anser arealdelen for å ha blitt mer en detaljplan enn en oversiktsplan. Spesielt har kommunen følt at fylkesmannen har følt behov for unødig detaljstyring i deler av kommunen med svært lite utbyggingspress.

Områdene rundt Øyangsvatnet har vært gjenstand for en del diskusjoner. Fylkeskommunen har vært opptatt av området som et regionalt viktig friluftsområde og fylkesmannen har vært spesielt opptatt av vassdragets vernestatus. Kommunen er selv opptatt av områdets kvaliteter og ønsker ikke å bidra til at friluft- og landskapsverdiene forringes. Det er derfor fastsatt størrelsesbegrensning på hytter i området, og kommunen vil følge opp fylkeskommunens oppfordring med å sørge for god terrengtilpasning av bebyggelsen.

PLANBESTEMMELSER

Rettslig bindende bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningsloven er uthevet. Øvrig tekst er retningslinjer til bruk ved behandling av enkeltsaker.

BYGGEOMRÅDER:

For planlagte byggeområder og ved endring av gjeldende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse skal generelle og spesielle retningslinjer legges til grunn for planarbeidet.

PLANLAGTE BYGGEOMRÅDER:

Søknads- og meldepliktige tiltak kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Inntil vedtatt reguleringsplan foreligger gjelder jordloven.

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF):

SONE 1: LNF-områder med forbud mot spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av bolig- og fritidsbebyggelse, jfr. lovens § 20 – 4 første ledd nr. 2. Dersom en fraviker byggeforbudet, skal det kreves reguleringsplan når det oppstår en gruppebebyggelse på 2 eller flere slike bygg.

Eventuell oppføring av ny og endring av eksisterende bebyggelse på Fjølåsen kan tillates dersom det i forkant utarbeides forvaltningsplan for området og tiltaket er i samsvar med denne. Forvaltningsplanen må godkjennes av kommunen.

Ved søknad om dispensasjon må særlige grunner vurderes opp i mot de hensyn planen er ment å ivareta. Det vises til retningslinjene ”hensyn som planen er ment å ivareta” jfr. F-nummer på plankartet. Retningslinjene skal legges til grunn ved behandling av dispensasjonssøknader sammen med til en hver tid gjeldende sektorkart.

Gjelder fritidsbebyggelse i utmark:

Dersom særlig grunn foreligger, skal vektlegges følgende ved vurdering om dispensasjon skal gis:

- om det omsøkte bygg skal knyttes til landbrukseiendommen og dermed ikke fradeles.
- hovedbruket eller grunneiers felles driftsenheter er fra før ikke i besittelse av fritidsbygg i denne del av kommunens utmark.
- bygget kan benyttes i forbindelse med utøvelse av næring i form av skogbruksdrift, jakt, fiske og/eller utleie.
- Bygget søkes oppført i den hensikt å kopiere kulturhistorisk bebyggelse som tidligere har stått på stedet

Det må i hver enkelt sak vurderes om det aktuelt å sette vilkår for dispensasjon som går på maksimal størrelse og utforming.

SONE 2: LNF-områder der spredt fritidsbebyggelse kan tillates på bestemte vilkår jfr. lovens § 20-4, 2. ledd pkt. b og c

SONE 3: LNF-områder der spredt bolig-, og ervervsbebyggelse kan tillates på bestemte vilkår i jfr. lovens § 20-4, 2. ledd pkt. b og c.

SONE 4: LNF-områder der spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse kan tillates på bestemte vilkår i jfr. lovens § 20-4, 2. ledd pkt. b og c.

Innenfor disse områdene kan det tillates spredt bolig-, ervervs- og/eller fritidsbebyggelse. I forbindelse med nye fysiske tiltak skal kommunen sørge for at ny bebyggelse under den marine grense avklares med fylkes-kommunen.

Spredt bebyggelse i denne sonen skal planlegges på en slik måte at sammenblanding av fast bosetting og fritidsbebyggelse unngås og at ny boligbygging bidrar til å utvikle gode bo- og trafikkmiljø, god forvaltning av naturressursene og naturmiljøet og gunstig utnyttelse av grunnlagsinvesteringer og infrastruktur.

Ved behandling av søknader skal de til enhver tid gjeldende sektorkart legges til grunn. Oppføring av ny bebyggelse i områder med aktiv landbruksdrift underlegges vurderinger i forhold til arrondering- herunder drifts- og miljømessige konsekvenser. Plassering av bygninger må underlegges nøye vurderinger i forhold til eventuell vegforbindelse mellom Agdenes og Snillfjord kommuner. For fritidsbebyggelse skal retningslinjer for hyttebygging legges til grunn.

Bestemmelser til planlegging og utforming av spredt fritidsbebyggelse i LNF-sone 2 områder tilgrensende Øyangsvatnet:

- **Hovedregel: Det tillates oppført et fritidshus per hovedbruk eller grunneiers felles driftsenheter inklusive eksisterende. Bebyggelsen tillates i dette tilfellet ikke fradelt.**
- **Bebyggelse ut over dette skal ikke overskride maksimalt tillatte enheter, og forutsetter at alle grunneiere innenfor samme LNF-sone 2 gis anledning til å uttale seg før byggetillatelse gis. Bebyggelsen kan i dette tilfellet tillates fradelt.**
- **Fritidsboliger skal ikke overstige 60m² i grunnflate.**

Plankrav:

Dersom det oppstår en gruppebebyggelse på 3 eller flere enheter må det utarbeides bebyggelsesplan eller reguleringsplan.

Bebyggelsesplan velges for mindre utbyggingsområder med små konflikter

Omfang av bebyggelsen:

Antall tillatte nye enheter er angitt på plankart

Lokalisering av bebyggelsen:

Boligbebyggelse skal oppføres i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse.

Ny fritidsbebyggelse tillates ikke oppført nærmere typiske boligområder enn 100 meter.

Spredt bolig – og fritidsbebyggelse tillates ikke oppført:

- på areal som er klassifisert som svært viktig jordbruksareal i landbruksplanen
- på areal som er klassifisert som svært viktig skogbruksareal i landbruksplanen
- på areal med yngre tilfredsstillende skog
- inntil driftsbygninger i landbruket som er i aktiv bruk
- i nasjonalt eller regionalt viktige natur- og viltområder
- Utenfor mulig forsyningsområde for kommunalt vann, dersom bygget forutsettes tilkoplek kommunal vannforsyning.

Adkomst til ny bolig- og fritidsbebyggelse skal på riksveg 710 skje via eksisterende avkjørsler. Nye avkjørsler fra riksvegen tillates ikke. På fylkesvegnettet skal fortrinnsvis eksisterende avkjørsler nyttes. Alle avkjørsler skal tilfredsstillende vegnormalens krav.

Ny bebyggelse i Grønningen og på Selnes må lokaliseres slik at intern trafikk kan skje på det lokale vegnett

BÅNDLEGGINGSOMRÅDER:

Områder som er båndlagt:

Nedslagsfelt drikkevann.

For nedslagsfeltet til drikkevannskildene Skilbreidvatnet og Skreatjønnå er det utarbeidet bestemmelser som gjelder for områdene. Der det ikke er samsvar mellom bestemmelsene og LNF-formålet , gjelder bestemmelsene.

Litlvatnet naturreservat (våtmark)	(N)
Herdalen naturreservat (edelløvsog)	(N)
Områder for forsvaret	(FO)

Områder som skal båndlegges

Kong Øysteins havn (kulturminne) (K)
Fagerlimyra/Kråkliåsen (Flyplass/motorsportbane) (F/M)

For disse områdene skal det utarbeides reguleringsplan. Områdene skal båndlegges i påvente av arealbruksavklaring gjennom regulering.

BRUK OG VERN AV SJØOMRÅDER:

FFANF: Fiske, ferdsel, akvakultur, natur- og friluftsområder

Innenfor disse områdene kan det gis tillatelse til plassering av oppdrettsanlegg dersom det ikke foreligger innsigelser fra sektormyndighetene.

Trondheimsfjorden er definert som midlertidig sikringssone for laksefisk og foreslått som nasjonal laksefjord. Det gjelder spesielle bestemmelser for oppdrettsvirksomhet innenfor sikringssonen.

FFNF: Fiske, ferdsel, natur- og friluftsområder

Ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsvirksomhet tillates ikke.

Verrafjorden er en terskelfjord med viktige fiske- og friluftsjakter.

GENERELLE BESTEMMELSER (gjelder uavkortet):

Verna vassdrag: For Åstelva/Herdalselv-vassdraget gjelder et bygge -og deleforbud i 50 metersbeltet langs vassdraget. Eventuell bygging eller fradeling nærmere vassdraget kan ikke skje før det foreligger en plan for differensiert forvaltning av vassdraget.

Ny bebyggelse må ikke lokaliseres nærmere

- **øvrige vann og vassdrag enn 50 meter. Gjelder vatn over 10 daa samt Ingdalsvassdraget og Lenavassdraget i hele dets lengde fra Skjelbreidvatnet. Der skogsveg løper langs vassdraget nærmere enn 50 meter, danner denne grensen for byggeforbudet.**
- **Sjøen enn 100 meter. Der offentlig veg går langs sjøen og som rimelig samsvarer med lovens bestemmelser, danner vegen grensen for byggeforbudet i strandsonen.**

Der ny bebyggelse underlegges regulering kan forbudet fravikes, dersom det ikke strider med hensynet som byggegrensene er ment å ivareta.

Ved behandling av søknad om dispensasjon fra disse bestemmelser, skal konsekvenser for allmennhetens frie ferdsel i strandsonen, landskapsopplevelse og områdets naturkvaliteter legges til grunn.

OMRÅDER UNNTATT FRA RETTSVIRKNING

For Lensvik og Vassbygda er det utarbeidet kommunedelplaner. Der kommuneplanen ikke samsvarer med delplanen skal delplanen gjelde.

I områder med gjeldende reguleringsplaner er arealdelen til kommuneplanen ikke rettslig bindende for søknads- og meldepliktige tiltak. I disse områdene gjelder reguleringsplanene.

Unntak:

1. **kommunedelplan for Vassbygda: delplanen går foran reguleringsplanen når det gjelder planlagte boligområder**
2. **Planlagt forretningsområde i Selva: Her går arealplanen foran reguleringsplan for Selvia I fram til denne er endret.**

RETNINGSLINJER: HENSYN PLANEN ER MENT Å IVARETA

Symbol nedenfor refererer til symbol på plankartet. Hensyn er helt eller delvis gjeldende innenfor områdene.

- F1: Vern av 100-metersbeltet (fokus på friluftsliv, naturvern, kulturminnevern, kulturlandskap og kystlandskap)
- F2: Som F1, mer fokus på naturvern og friluftsliv
- F3: Vern av 100-metersbeltet (fokus på kystlandskap og friluftsliv i tilknytning til Agdenes` kjennemerke: Agdenes fyr, kulturminner)
- F4: Svært viktig viltområde, viktig naturområde, trua arter
- F5: Restareal mellom område belastet med mye hyttebebyggelse
- F6: Svært viktig viltområde (hekking av fugl), naturvern, friluftsliv
- F7: Jordbruk, kulturlandskap, vern av strandsona til Storvatnet
- F8: Jordbruk, uberørt myr/heilandskap, skjerming av riksveg
- F9: Myrlandskap, korridor mellom byggeområder, skjerming av riksveg
- F10: Vilt (hekking av fugl), kystlandskap
- F11: Kystlandskap, verdifullt kulturlandskap, friluftsliv
- F12: Jordbruk, vern av mulig framtidig byggefelt for boliger (østlige deler av området)
- F13: Topografi, skjerming av riksveg, buffersone mot forswarets eiendom
- F14: Uberørte, inngrepsfrie høyfjellsområder som er eksponert, friluftsliv, topografi
- F15: Som F14, trua arter, skogbruk, vilt (to sistnevnte for begrensede deler av området)
- F16: Fjordlandskap, vern av 100-metersbeltet (fokus på friluftsliv)
- F17: Som F14, mer fokus på friluftsliv og uberørt og inngrepsfritt, skogbruks- og viltinteresser i dal og dalsider, skjerming av riksveg
- F18: Åpent myrlandskap, vilt, skjerming av riksveg
- F19: Skogbruk, svært viktig viltområde, viktig naturområde, naturvern, friluftsliv
- F20: Uberørt og eksponert fjellparti, friluftsliv
- F21: Vilt, noe skog og friluftsliv (skitrassè), eksponert fra bygda
- F22: jordbruk, kulturlandskap
- F23: Svært viktig viltområde, naturvern
- F24: Skogbruk, vilt, jordbruk
- F25: Jordbruk, kulturlandskap
- F26: Skogbruk, vilt, jordbruk
- F27: Vilttrekk, delvis ”inngrepsfritt” og uberørt, naturvern, skogbruk
- F28: Skogbruk, vilt
- F29: Vilt, skogbruk, friluftsliv (også skitrassè), delvis uberørt, naturvern

- F30: Skogbruk, naturvern
- F31: Jordbruk
- F32: Viktig naturområde, skogbruk
- F33: Skogbruk
- F34: Skogbruk, vilt, verdifullt kulturlandskap (Fjølåsen), topografi, skjerming av riksveg
- F35: Skogbruk, naturvern
- F36: Vilt, delvis inngrepsfritt og uberørt, skogbruk, trua arter, naturvern (bl.a. Ingdalselva)
- F37: Jordbruk, topografi, Ingdalselva, skjerming av riksveg
- F38: Viktig naturområde, vern av 100-metersbeltet, topografi

Øvrige areal mellom riksveg 710 og sjøen: Vern av 100-metersbeltet (fokus kulturlandskap, friluftsliv), jordbruk og skjerming av riksveg

Kommunedelplan for Vassbygda:

Areal mellom offentlig veg og sjø – se F2 ovenfor

- F1: Jordbruk, verdifullt kulturlandskap
- F2: Jordbruk, skjerming av fylkesveg
- F3: Jordbruk, kulturlandskap, Litlvatnet naturreservat, skjerming av fylkesveg
- F4: Topografi, eksponert fjellparti
- F5: Jordbruk, kulturlandskap, skjerming av fylkesveg
- F6: Storvatnet friområde
- F7: Jordbruk, myr (uegnet til bebyggelse)
- F8: Jordbruk, topografi
- F9: Topografi, eksponert fjellparti

Noen forklaringer av begrepsbruken:

Verdifullt kulturlandskap: Innen området forekommer registrering av verdifullt kulturlandskap, jfr rapportnr. 5 utarbeidet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Kulturlandskap: Inngår ikke i registreringen ovenfor, men har allikevel opplevelsesverdi som kulturlandskap

Naturvern: Området har helt eller delvis store opplevelsesverdier knyttet til naturen som helhet. Artsrikdom og forekomster av trua arter kan medvirke til valg av begrep

Viktig naturområde: Innen området forekommer registreringer fra sektorkartet ”viktige naturområder”, utarbeidet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Uberørt: Tiltaket ingen fysiske inngrep i området inkludert bebyggelse

Inngrepsfritt: Deler av området er definert som inngrepsfritt naturområde jfr. kart utarbeidet av direktoratet for naturforvaltning. Bebyggelse er ingen parameter her.

Kystlandskap: Landskapet har en sentral verdi i form av sin karakter. Ny bebyggelse kan avhengig av plassering forringe landskapsopplevelsen ved å bryte opp landskapskarakteren.

Topografi: Topografien tilsier at området helt eller delvis er uegnet til bebyggelse evt. at bebyggelsen kan bli svært synlig/eksponert

RETNINGSLINJER FOR HYTTEBYGGING I AGDENES

Generelle retningslinjer for all hyttebygging i kommunen:

1. Hyttenes beliggenhet:

Bebyggelsen plasseres så lavt i terrenget som mulig. Dominerende beliggenhet og silhuetvirkning skal unngås.

Spesielt for hytter i kystnære områder: Nesten all bebyggelsen langs kystlinja ligger i tilknytning til strandlinja. Hyttebygging høyt oppe på kollene og langt oppe i fjelliene vil virke som et fremmedelement i denne delen av Trøndelagskysten. Hyttebebyggelsen bør derfor ikke legges høyere enn ca. kote 75.

Spesielt for hytter i utmarkspregede områder: Ved plassering av hyttene må en ha som siktemål å skjule bebyggelsen mest mulig vha. vegetasjon og terreng. Der landskapet er åpent med lite vegetasjon vil plassering og utforming være avgjørende for hvordan hyttene påvirker naturlandskapet.

2. Utforming av hytter:

Hyttenes størrelse, utforming og materialvalg skal tilpasses terreng og nærliggende bebyggelse. Lyse eller sterke farger og reflekterende takbelegg skal unngås.

3. Tilbygg og uthus:

Uthus bør bygges som en del av hytta. Uthus/tilbygg skal til sammen ikke utgjøre mer enn 25 m² og ikke ligge nærmere nabohytte enn 50 meter.

Spesielle retningslinjer for planlegging av hyttefelt:

4. Hensyn som skal legges til grunn for planleggingen:

Ved planlegging og utbygging av området skal hensynene i tabellen under (vedlegg til pkt. 1) legges til grunn. Alle nye hytter skal inngå i reguleringsplan. Terrenginngrepene ved utbygging skal foretas mest mulig skånsomt og det skal i størst mulig grad tas vare på eksisterende vegetasjon. Man skal i utgangspunktet forsøke å unngå utspredning til veg og tomter. Ferdigstilling og opprydding etter utbygging av veger, stier, parkeringsplasser og ev. tekniske anlegg skal skje uten unødig opphold.

5. Hensyn til naboer ved fortetting (gjelder for endring av reguleringsplaner):

Ved fortetting skal det tas behørig hensyn til fastboende og til eksisterende hytter og solgte hyttetomter, både for å sikre mest mulig utsikt, unngå tråkk inntil husveggene og for å unngå innkikk og uønsket støy. Nye hytter skal ikke reguleres inn nærmere eksisterende boliger enn 150 meter..

6. Tetthet i nye hytteområder (gjelder for nye reguleringsplaner):

Ved planlegging av nye hytteområder skal det planlegges for den maksimale tetthet man ønsker i området. Dette for å unngå seinere fortetting. Ønsket tetthet skal vurderes ut fra landskapsopplevelse og press på friluft- og naturverdier i eller i tilknytning til området. Minimumsavstanden til boliger skal være 150 meter.

7. Adkomst til hytter:

Parkeringen skal samles i mindre, felles parkeringsplasser. Biladkomst inn til hver enkelt hytte skal bare tillates der dette gir et bedre resultat enn felles parkering. Parkeringsplasser plasseres lavt i terrenget slik at silhuetvirkning av biler unngås. En gangsti på maksimalt 1 meters bredde kan legges inn til hyttene. Gangsti kan være gruset, men ikke asfaltert. Gangsti skal vises på planen for å sikre adkomst.

8. Tekniske anlegg:

Ved utarbeiding av ny eller endring av reguleringsplan, skal det samtidig med at planforslaget fremmes, legges fram avløpsplan for området. Dette kreves kun i de tilfeller det forutsettes innlagt vann i hyttene. Det skal opparbeides anlegg i samsvar med avløpsplanen før vann tillates innlagt i

hyttene. Fremføring av strøm- og telefonlinjer o.l. skal fortrinnsvis skje i kabel, og sees i forbindelse med fremføring av vann- og avløpsledninger.

9. Areal mellom hyttene:

Der hyttene er regulert forholdsvis tett og viktige landbruksinteresser er fraværende, reguleres arealet mellom hyttene til ”friluftsområde”. Samme formål benyttes også dersom arealet har viktige friluftskvaliteter som må prioriteres framfor landbruksinteressene.

I motsatt fall reguleres arealet til ”jord- og skogbruksområde”.

10. Bruksendring:

Hytter tillates ikke omgjort til helårsbolig.

11. Bruk av retningslinjene:

Retningslinjenes pkt. 1 – 3 skal legges til grunn for all hyttebygging i kommunen

Retningslinjenes pkt. 4 – 10 skal legges til grunn ved utarbeiding av nye regulerings-/bebyggelsesplaner, endring av slike planer og dispensasjoner fra eksisterende planer. Retningslinjene tas også i størst mulig grad inn i reguleringsbestemmelsene for nye planer.

12. Unntak fra retningslinjene:

Avvik fra retningslinjen skal begrunnes. Ved avvik skal de samlede fordelene klart overskride ulempene.

Vedlegg til pkt. 4:

Interesser:

Prinsipper for planleggingen:

Grunneier

Fordele utbyggingsmuligheter.

Fastboende og nåværende hytteeier:

Ikke for nær med nye hytter. Adkomst til friluftsområder og fjæra.

Framtidige hytteeier:
friluftsområder og fjæra.

Gode hyttetomter med sol og utsikt. Adkomst til

Kulturvern:

Ta vare på gravrøyser. Ta vare på steinalderbosettinger.

Landskap:

Unngå silhuett og bygging for høyt i terrenget. Unngå kraftige farger og eksponert bebyggelse. Minst mulig tekniske inngrep (ledninger, vegger, luftspenn).

Friluftsliv:

Ta vare på adkomst (korridorer) til fjæra og friluftsområder som ligger inn mot hyttebebyggelsen.

Naturvern:

Ta vare på “grønne korridorer”.