

Plan-ID: 16222009002

Endring av reguleringsplan for eiendommene Agdenes 1/1

PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelse, sist rev. i hht. formannskapetets vedtak i sak 69/09 den 11.11.09.

Vedtatt i sak KST 49/09 de 16.12.2009

INNHOLDSFORTEGNELSE

- 1 **INNLEDNING**
- 2 **BAKGRUNN**
 - Formålet med planarbeidet
- 3 **PLANSTATUS**
 - Kommuneplan
 - Reguleringsplan
- 4 **PLANOMRÅDET**
- 5 **PLANPROSESSEN**
 - Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
 - Sør-Trøndelag fylkeskommune
- 6 **PLANDOKUMENTER**
- 7 **PLANFORSLAG**
 - Hyttfelt

1. Innledning

Gjeldende reguleringsplan for eiendommene Agdenes 1/1 og Agdenes fyr 1/2 er utarbeidet av Agdenes kommune og vedtatt 19.11.03. Vedlagt følger forslag til endring av deler av denne reguleringsplanen.

I løpet av 2007 er det utført en mulighetsstudie for Agdenes gård med planer for gårdstun, småbåthavn og hyttefelt. Denne søkes innarbeidet i gjeldende reguleringsplan. Forslag til småbåthavn ble tatt ut av planforslaget ved 1. gangs behandling i kommunen den 10.06.09. Bakgrunnen for forhåndsuttalelser fra fylkeskommune og fylkesmann som varslet mulig innsigelse mot småbåthavn i påvente av at kommunen utarbeidet en overordnet plan for lokalisering av småbåthavner. På bakgrunn av varslede innsigelser fra kulturminnemyndighetene for gjestebrygge og krav om påvisningsundersøkelser i området rundt gårdstuent på gnr.1 bnr.1, har man nå valgt å utelate denne delen av eiendommen fra planen. Planforslaget er dermed redusert til å omfatte et nytt hyttefelt.

Tiltakshaver for arbeidet er grunneier Anders R. Istad. Reguleringsarbeidet utføres av Studio 4 arkitekter.

Forespørsel om endring av reguleringsplan har vært forelagt Formannskapet i Agdenes kommune og ble behandlet 05.03.2008. Planutvalget anbefalte da igangsetting av arbeid med reguleringsendring for eiendommen gnr. 1 bnr. 1 Agdenes.

Lensvik, november 09.

2. Bakgrunn

Agdenes gård ligger ved Kong Øysteins havn i Agdenes kommune i Sør-Trøndelag. Kong Øysteins havn ligger strategisk til der Trondheimsleia og Trondheimsfjorden møtes, ved porten til Trondheimsfjorden. All sjøveis trafikk inn og ut av Trondheimsfjorden må passere her.

Her finnes restene etter et middelaldersk havneanlegg med bevarte trekonstruksjoner, fra tidlig på 1100-tallet. Havnen er nevnt både av Snorre og i Håkon Håkonssons saga. Med en skjermende molo fungerte den som en ypperlige flerbrukshavn. Beliggenheten kunne knapt ha vært bedre når det skulle etableres en kontroll- og forsvarspost ved innløpet til Trondheimsfjorden.

Agdenes gård og Agdenes fyr er to markante og viktige steder historisk for de som reiste sjøveien, og et landemerke i dag. Området er bevaringsregulert i kommuneplanens arealdel for Agdenes kommune.

For Agdenes kommune kan viktige kulturminneområder som dette være grunnlag for næringsvirksomhet og turisme forutsatt riktig og planlagt tilrettelegging. Ved regulering av området i 2003 var det viktig å se bruk og vern i sammenheng. "Kong Øysteins hamn" er registrert som et internasjonalt kulturminne og er ett av tre prioriterte kulturminner i kommunen. Området er tilrettelagt for allmennheten ved stier og informasjonsskilt. Det var naturlig og nødvendig å inkludere eiendommen Agdenes fyr som betyr mye for kommune og allmennhet p.g.a. sin historie og sine landskaps- og friluftskvaliteter. Grunneiers ønske om nye hyttetomter måtte planlegges og avklares i forhold til eiendommens kulturhistoriske verdier.

Formålet med planarbeidet

Formålet med endring av reguleringsplanen er å utvide eksisterende hyttefelt i tidligere trasé for høyspentledning. Samt etablere adkomstveger til eksisterende og planlagte hyttetomter.

Adkomsten til området over land er riksvei 710 fra Orkanger som følger Trondheimsfjorden fram til Selva, og videre til fergeleiet på Valset. Nord for Selva tar man av mot øst, og følger kommunal vei den siste distansen ut langs fjorden til Agdenes gård. Her ønskes det lagt til rette for både besøkende og gårdsdrift.

Pr. dato er det ikke tilrettelagt for å komme sjøveien til Kong Øysteins havn. Vernebestemmelsene gir restriksjoner på etablering av brygge -/ havn.

3. Planstatus

Kommuneplan

”Kong Øysteins havn” har i følge kommuneplanens arealdel for Agdenes kommune, 2002-2010, status som bevaringsregulert område. For nærområdet med kystlinje mot Tromdheimsfjorden i øst gjelder at det er markert for fritidsbebyggelse og et viktig kulturminneområde.

Reguleringsplan

”Reguleringsplan for Eiendommene Agdenes 1/1 og Agdenes fyr 1/2” er datert 24.04.03, og vedtatt 19.11.03. Det nye planforslaget vil erstatte den sørligste delen av planen som ble vedtatt i - 03.

Store deler for øvrig er regulert til landbruksområder med tomter for fritidsbebyggelse lagt inn.

4. Planområdet

Planområdet følger grensen for eiendommene ”Agdenes” - gnr. 1 bnr. 1 og avgrenses i nord mot vegen ned til Agdenes fyr – gnr. 1 bnr. 2, og avgrenses i nordøst av en konstruert plangrense mot resten av eiendommen gnr.1 bnr.1.

Planen omfatter også de nære sjøareal i tilknytning til eiendommen.

5. Planprosessen

Varsel om igangsatt planarbeid ble annonsert i avisa Sør-Trøndelag og Adresseavisen 16.04.09. Varselbrev ble samtidig sendt til naboer/ hytte- og tomteeiere på gnr. 1, bnr. 1, etter liste mottatt av Agdenes kommune. Offentlige instanser som ble varslet med brev er følgende:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Kystverket, Fiskeridirektoratet region Trøndelag og Trønder Energi. Frist for innspill til planarbeidet ble satt til 3 uker.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Det har vært avholdt samrådsmøte med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 28.04.09.

Harald Høydal (Fylkesmannen), Siv Westby (Agdenes kommune), Inger J. Rushfeldt (Studio 4 arkitekter), og Steinar Indergaard (for grunneier), deltok. Fylkeskommunen ble invitert til å delta, men hadde ikke anledning på det aktuelle tidspunktet. I møtet ble mulighetsstudien fra desember-2007 presentert, samt at det ble orientert om vedtak fra Agdenes kommune, Formannskapet, 5.3.2008.

Siv Westby redegjorde for planlagt oppstart av overordnet plan for småbåthavner i Agdenes kommune. Fylkesmannen forventer en samordnet planlegging av småbåthavner i kommunen. Ut over dette ble utvidelse av hyttefelt og en forsiktig tilnærming til kong Øysteins havn (flytebrygge) sett på som mulig. Behov for utredning i forkant må avklares. Ved økt besøk vil trafikk på grusvei øke.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune har sendt varsel om arkeologisk påvisningsundersøkelse, datert 19.05.09. For å kunne gi innspill til reguleringsplanen vurderer de det nødvendig å foreta en påvisningsundersøkelse innen deler av planarealet med henblikk på automatisk fredete kulturminner. Dette gjelder i hovedsak arealer innenfor bevaringsområde S1 i gjeldende reguleringsplan fra -03.

Videre påpekes det at småbåthavn med tilhørende anlegg vil være problematisk. Det vil være behov for landareal for parkering og serviceanlegg. Lokalisering av småbåthavn må evt. skje med bakgrunn i en mer overordnet/ kommuneplanmessig vurdering.

Ut over dette er det mottatt et ønske fra eier av tomt nr.225, gnr. 1 bnr. 8, om å tilkobles vann og avløp, samt strøm, dersom dette planlegges for feltet. Dette er videreformidlet grunneier.

Det ble avholdt møte mellom fylkeskommunen, kommunen og tiltakshaver den 07.10.09 for å diskutere mulighetene for gjestebrygge nedenfor gårdstunet samt behovet for påvisningsundersøkelser i området rundt tuet. Konklusjonene i møtet var at kulturminnemyndighetene ikke ville tillate noen form for gjestebrygge i bukta nedenfor Agdenes gård. Planforslaget ble dermed redusert til kun å gjelde en utvidelse av eksisterende hyttefelt med tilhørende adkomst.

6. Plandokumenter

Plandokumentene består av plankart i målestokk 1:1000 med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser.

7. Planforslag

Forslag til endring av reguleringsplan for del Agdenes 1/1 viser følgende endringer:

Hyttefelt

En utvidelse av eksisterende hyttefelt er mulig etter at regulert høyspenttrase ikke lenger er aktuell. Høyspenttrase fra vest i planområdet til område nord for Agdenes fyr er tatt ut av plankartet.

Nye hyttetomter benevnt 15 til 45 er lagt ut i området på øvre siden av kommunevegen. Hyttetomter ligger med god avstand fra strandlinje, samtidig som de får nærhet til sjøen og adkomst for bil. De er i hovedsak lagt i nær tilknytning til eksisterende veg, avkjørsler og hyttefelt.

Det er vist en ny privat veg fra regulert felles avkjørsel til tomtene 4-6 og ned til 100-metersbelet, øst for eksisterende hytte i Skardsvika (gnr.1 bnr.4). Det er vist privat parkeringsareal for nevnte tomt i enden av vegen.

Regulert felles parkeringsplass FP3 er vist utvidet noe mot sør for nye hyttetomter langs veg FV3. Det er lagt inn en felles parkeringsplass FP5 for to nye tomter; nr. 15 og nr. 16.



Endring av reguleringsplan for eiendommen Agdenes 1/1 **REGULERINGSBESTEMMELSER**

Plankart og bestemmelser

Egengodkjent: KST sak 49/09 den 16.12.2009

Byggeområder (§ 25.1)

Boliger
Fritidsbebyggelse
Naust

Landbruksområde (§ 25.2)

Jord- og skogbruk (L)

Offentlig trafikkområder (§ 25.3)

Kjøreveg V1
Parkeringsplass P1

Fareområde (§ 25.4)

Høyspent

Spesialområder (§ 25.6)

Landbruk/bevaring (S5 – S8)
Privat veg og parkeringsplass (PV 1-7, PP 5, 9, 11)
Fiske-, ferdsels – og friluftsområde i sjø (FFF)
Notsett

Fellesområder (§ 25.7)

Felles avkjørsel/ adkomst (FV3-13)
Felles parkeringsplass (FP 4, 6-8, 10,11)

§ 1 Byggeområde - fritidsbebyggelse

- 1.1 I marka er nedsatt pel for de planlagte hyttetomter. Pelen skal falle innenfor hyttas grunnmur. Mindre justeringer kan tillates av bygningsmyndigheten. Grensefastsettelsen eller tinglyst avtale v/ bruk av punktfeste avgjør nærareal. Nærarealet angir et område som kun skal disponeres av hytteeier. Denne skal imidlertid ikke avvike vesentlig fra størrelse på sirkel eller formålsgrensen/ parsellen på plankartet.
- 1.2 Hyttene tillates oppført i 1 etg. Hems kan tillates. Etasjehøyden må ikke avvike vesentlig fra "normal" etasjehøyde på hytter.
- 1.3 Bygningsmyndigheten skal påse at størrelse, form og farge tilpasses de naturgitte omgivelser. Hytter innen samme "grend" skal ha tilnærmet samme høyde og takvinkel. Fargene skal harmonere med hverandre. Reflekterende takbelegg tillates ikke. Flaggstenger tillates ikke anlagt i området.
- 1.4 Tillatt samlet BYA for hytte inkl. uthus/anneks er 110 m². Frittstående tilleggsbygg (anneks, boder) skal uansett ikke overstige 20 m² BYA, og det tillates kun 1 frittstående bygning pr. tomt. Boder skal tilstrebes sammenbygd med hytta. Dette gjelder spesielt i de tilfeller der et ekstra bygg vil kunne berøre naboer eller bli godt synlig fra sjø eller offentlig veg.
- 1.5 Byggearbeid og tomtegraving skal utføres med hensyntagen til terreng og vegetasjon. Ut over det som er nødvendig for opparbeiding av tomta, skal ingen vegetasjon fjernes uten grunneiers samtykke.
- 1.6 Vann tillates ikke anlagt i hyttene før det foreligger en godkjent avløpsplan og et godkjent avløpsanlegg for området.
- 1.7 Vannreservoar og lignende til slokking av brann kartlegges og utbedres.

§ 2 Byggeområde - naust

- 2.1 Naust innen samme naustområde skal ha ensartet utforming mhp. størrelse, form, materialbruk og farge. Det framgår av formålet at naust ikke skal innredes for opphold. Plattinger utenfor naustene og skjemmende innretninger i fjæra for utdrag av båtene tillates ikke.

§ 3 Landbruksområder

Innenfor disse områdene kan det kun oppføres bygninger som er nødvendig for utøvelse av landbruksdrift.

§ 4 Offentlige trafikkområder

4.1 Kjøreveg V1

Ved opparbeidelse av avkjørsler og andre tiltak i forbindelse med vegen gjelder veglovens bestemmelser hva angår stigning, påkoblingsradius, frisiktsoner, vannavløp under avkjørslene m.m. Alle nye avkjørsler skal omsøkes til Agdenes kommune.

4.2 Parkeringsplass P1

Parkeringsplassen er offentlig og kan nyttes av allmennheten. Den skal imidlertid ikke nyttes som overnattingssted for bobiler/campingvogner. Sanitærbygg kan oppføres på området.

§ 5 Fareområde

Høyspentlinje. Innen fareområdet er ikke tillatt å oppføre byggverk uten netteiers samtykke.

§ 6 Spesialområder

6.1 Bevaring/landbruk (S5 – S8)

Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene. Beiting tillates.

6.2 Privat veg PV 1-7 og parkering PP 5, 9

Privat veg PV1 er adkomstveg for gnr.1 bnr.8.
Privat veg PV2 er adkomstveg for gnr.1 bnr.7
Privat veg PV3 er adkomstveg for gnr.1 bnr.9
Privat veg PV4 er adkomstveg for gnr.1 bnr.13
Privat veg PV5 er adkomstveg for gnr.1 bnr.17
Privat veg PV6 er adkomstveg for gnr.1 bnr.4
Privat veg PV7 er adkomstveg for gnr.1 bnr.24

Privat parkering PP5 er parkering for gnr.1 bnr.17
Privat parkering PP9 er parkering for gnr.1 bnr.24
Privat parkering PP11 er parkering for gnr.1 bnr.4

§ 7 Fellesområder

7.1 Felles veg/avkjørsel FV3 - 13

Av reguleringskartet framgår hvilke fritidseiendommer eller naustområder som skal ha rett til bruk av de ulike fellesvegene i området.

FV 3 er felles for tomtene 4,5, 6 og for gnr.1 bnr.4.
FV 4 er felles for samtlige hyttetomter som naturlig er knyttet til / har adkomst via FV4.
FV 5 er felles for alle hyttetomter som er naturlig knyttet til / har adkomst via FV5.

FV 6 er felles for gnr./bnr. 1/25 og 1/1.
FV 7 er felles for hyttetomtene som naturlig er tilknyttet vegen.
FV 8 er felles for brukere av områdene N1 og N2.
FV 9 er felles for brukere av N3.
FV 10 er felles for tomtene som er knyttet til vegen (nr. 40 og 41).
FV 11 er felles for tomtene som er knyttet til vegen (nr. 42, 43 og 44).
FV 12 er felles for tomtene som er knyttet til vegen (nr. 38 og 39).
FV 13 er felles for tomtene som er knyttet til vegen (nr. 35, 36 og 37).

Grunneier skal dele bruken av de veger han/hun ikke har fraskrevet seg rett til gjennom privatrettslige avtaler.

FV8 og FV9 skal anlegges/opprettholdes som overflateveger / enkle traktorveger, og standardheving tillates ikke.

7.2 Felles parkeringsplasser FP 4, 6-8, 10, 11

FP 4 er felles for gnr./bnr. 1/9 og 1/13.
FP 6 er felles for alle eksisterende og planlagte fritidseiendommer som sokner til FV4, inkludert sideadkomst fra denne.
FP 7 er felles for gnr./bnr. 1/27 og 1/28.
FP 8 er felles for tomtene nr. 11 og 12 og gnr.1 bnr.29.
FP 10 er felles for gnr./bnr./fnr. 1/1/5 og 1/1/22.
FP 11 er felles for tomtene nr. 15 og 16.

Gnr./bnr./fnr:
Gnr. : gårdsnummer
Bnr. : bruksnummer
Fnr.: festenummer