

# **Reguleringsplan for Værnes – Sletvik og Gravvik**



Datert: 16.09.2002

Egengodkjent: 24.03.2004

# PLANBESKRIVELSE

Denne plan er en revisjon av reguleringsplan med samme navn som ble vedtatt i 1990. Planen omfatter i tillegg de nærliggende sjøområder.

## Planområdet:

Planområdet er på ca. 1.86 km<sup>2</sup> og omfatter følgende større eiendommer:

18/1:	Jan Lyngvær
18/2:	Eli Kristine Sletvik
19/1:	Arne Livar Værnes
19/2 og 3:	Reidar Værnes
19/4 og 5:	Gunnar Langnes
19/8:	Oline Hopen

Innen området finner man i dag ca. 75 fritidseiendommer i tillegg til en del spredte boligeiendommer og gårdsbruk. Agdenes kirke ligger sentralt i området.

Landskapet varierer mellom produksjonsarealer i jordbruket, myr og store, snaue fjellparti med sparsom vegetasjon.

## Endringer i planen:

Planen innebærer 26 nye hyttetomter fordelt på eiendommene 18/1, 18/2, 19/1 og 19/3. I tillegg er det planlagt deling i tilknytning til eiendommen gnr. 19 bnr. 18 og 22 slik at det her kan etableres 3 nye fritidseiendommer. Likeledes er det vist en deling av eiendommen gnr. 18 bnr. 3. På 19/3 er det planlagt 4 nye boligtomter i et område hvor det allerede er oppført en bolig (B2).

For å styrke næringsgrunnlaget for eksisterende landbrukseiendommer er regulert 2 områder for utleiehytter, hvorav det i Sletvika er utbygd.

3 nye adkomstveger er planlagt i området. Disse er: hovedadkomst til hyttefeltet under gnr. 18, tilførselsveg til hyttene på gnr. 19, bnr. 1 nord for fylkesvegen, forlengelse av veg til hyttene på gnr. 19, bnr. 3 vest for fylkesvegen.

Campingplassen på 19/1 har fått en begrenset utvidelse, og planlagt småbåthavn ved campingplassen er allerede planavklart.

Det var nødvendig å inkludere sjøområdene i planen siden det er en del eksisterende og planlagt virksomhet som krever bruk av sjøareal. Av disse kan nevnes ferjesamband, småbåthavner og private rettigheter i sjø som notsett og laksevorper. Det var også ønskelig å se nærmere på hvilke områder som kunne være mindre konfliktfylte som oppdrettslokalitet. Der er foreslått 2 områder for akvakultur innen planområdet.

## **Formålet med planarbeidet:**

Behovet for revisjon gjorde seg gjeldende av flere grunner: Kommunen ønsket å oppdatere planen i forhold til senere vedtatte endringer, planens målestokk var dårlig og man ønsket å få planen i digital form. Samtidig har det gjentatte ganger vært fremmet ønsker om nye tiltak i området av grunneierne. Kommunen har selv valgt å stå for reguleringsarbeidet for å sikre en revisjon av hele planområdet under ett. På denne måten ville kommunen også få bedre kjennskap til områdets utfordringer og en grundigere vurdering av nye tiltak.

## **Utfordringer:**

Værneshalvøya har store landskaps- og friluftskvaliteter og er et egnet utgangspunkt for fiske og båtliv. Værnestangen er betraktet som et kulturminne-/kulturlandskapsområde av regional betydning pga. sine store ansamlinger av gravrøyser. Agdenes kirke troner sentralt i området.

Området er svært egnet for turistretta virksomhet nettopp på grunn av disse kvalitetene. Dette området er derfor et godt eksempel på tilfeller der verneinteresser og grunneier/ utviklingsinteresser trekker tungt i hver sin retning.

Den store utfordring ved utarbeidelse av planen var derfor å finne den gode balansegangen, der grunneier og kommune kan dra nytte av de kvalitetene området byr på, uten at kvalitetene forringes over tid.

Mulighetene for oppdrettsvirksomhet har begrenset seg på grunn av den storstilte satsing på hytter og annen turistretta virksomhet. Eventuelle anlegg må ikke bli dominerende eller hindre båttrafikk. Dette er bakgrunnen for at man har begrenset arealer til oppdrett i planen. Det er ikke vurdert hvorvidt de foreslåtte lokaliteter er egnet.

Ferjetrafikken mellom Værnes og Leksa er i helger og ferietid stor, og forventes mye større etter hvert som det bygges nye hytter på Leksa. Ferjekøer har vært et problem for adkomsten til småbåthavna i Åkervika. Planen foreslår derfor en breddeutvidelse av fylkesvegen fra B1.

## **Hytteområdene:**

På gnr. 18 er utlagt et nytt felt ned mot Halvkannvika. Området eies av to grunneiere der den ene kun eier en smalere stripe i dalsøkket midt i feltet. Her er tomter planlagt på en slik måte at det blir en viss fordeling av utbyggingsrettigheter mellom de to eiendommene. 100-meterssonen og utsatte landskapsformasjoner er spart. Det nevnte dalsøkk vil bli en naturlig ferdselsåre ned mot sjøen. Med landskapsformasjoner og eiendomsgrenser som premissgiver for tomteavgrensning har man måtte akseptere at tomtene blir liggende noe tett inn mot planlagt sti. For å sikre passasje er tomtene avgrenset som parseller og ikke sirkler. Denne løsningen er også lagt til grunn for de nordligste tomter på 19/1.

På gnr. 19, bnr. 3 er planlagt 4 nye hyttetomter.

På gnr. 19, bnr. 1 er nye tomter å betrakte som en fortetting eller mindre utvidelse av eksisterende hyttekonsentrasjoner. Disse vil i liten grad berøre eksisterende fritidseiendommer.

## **Planlagt boligområde:**

Kommunens intensjon har vært å samlokalisere boligbebyggelsen på et område som er mindre berørt av hyttebebyggelse. Det har vært få lokaliseringalternativ innen planområdet pga den omfattende hytteutbyggingen. Fylkeskommunen har stilt seg skeptisk til boligtomtene pga. fjernvirkningen fra det viktige kulturminneområdet på Værnestangen. Det er derfor gitt strenge føringer på plassering og utforming av boligene.

## **Adkomst/parkering:**

Hvilke eiendommer som skal benytte de enkelte veger framgår av kart. I stedet for å ramse opp alle eiendommer som har felles bruk av vegen skal dette leses av kartet direkte eller bestemmelsenes anføring av hvilke parkeringsplasser hyttene sokner til. En del eiendommer har egen, privat adkomst. Dette gjelder først og fremst eiendommer som er eller har vært benyttet til boligformål. En del jordbruksveger er tillatt brukt som adkomst til hytteeiendommer, men av landskapshensyn skal disse ikke opprustes til høyere standard.

## **Kirke-eiendommen:**

Planforslaget innebærer en utvidelse av kirkegården østover etter innspill fra Agdenes menighetsråd. Sør-Trøndelag fylkeskommune har satt krav til bestemmelser som sørger for en klar markering av skillet mellom gammel og ny kirkegård.

## **Båthavner/naust:**

Planer om ny småbåthavn i området medførte at kommunen valgte å ta ut de regulerte naustområder på nordsiden fra planen. Disse naustområdene var ikke særlig egnet og man oppnår nå å frigjøre strandområdene på nordsida

## **Landbruksområder/friluftsområder:**

Hovedtrekkene fra reguleringsplanen fra 1990 er fulgt opp. Dyrka/dyrkbare areal er i hovedsak regulert til landbruk. Areal mellom hyttene og strandsonen er regulert til friluftsområder.

## **Vann/avløp:**

I store deler av planområdet er det utbygd vann/avløpsnett. Avløpsanleggene er felles/private, mens vannforsyninga er kommunal. Noen av de planlagte tomtene som ligger høyt i terrenget kan ikke forvente å få kommunal vannforsyning. Når det gjelder avløpsanlegg vil kommunen kunne kreve fellesløsninger for å redusere antall punktutslipp.

# PLANBESTEMMELSER

## § 1 BYGGEOMRÅDER

### § 1.1 Boligområder

Innenfor områder regulert til boliger kan det oppføres frittliggende eneboliger. Boliger innen samme boliggruppe skal tilpasses hverandre og de naturgitte omgivelser med hensyn på størrelse, utforming og fargebruk.

Garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. All bebyggelse skal være inntegnet på situasjonskart som skal følge byggesøknaden.

**Gjelder B1 og B3:** Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Takvinkel skal være mellom 25 og 40 grader, med møne i lengderetningen. Grunnmur skal ikke på noe punkt overstige 80 cm. Mønehøyde målt fra laveste punkt i grunnplan/terreng skal ikke overstige 7.5 m. Taket skal gis en mørk matt overflate fortrinnsvis naturmateriale som torv eller skifer. Utvendig skal kledningen fortrinnsvis være av panel med beiset overflate i en mørk bruk eller grå fargetone eller framstå som ubehandlet. Vindusomramming og detaljer skal gis en behandling som ikke kontrasterer med resten av veggen. Grunnmur eller fundament skal gis en grå pusset overflate, alternativt kan det forblendes med naturstein.

### § 1.2 Fritidsbebyggelse

I marka er nedsatt pel for de planlagte hyttetomter. Pelen skal falle innenfor hyttas grunnmur. Mindre justeringer kan tillates av bygningsmyndigheten. Disse justeringer må imidlertid ikke medføre at hytte plasseres nærmere sjø, stier eller opp mot utsatte landskapsformasjoner.

Hyttene tillates oppført i 1 etg. Hems kan tillates. Etasjehøyden må ikke avvike vesentlig fra "normal" etasjehøyde på hytter.

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.

Tillatt samlet BYA for hytte inkl. uthus/anneks er 110 m<sup>2</sup>. Frittstående tilleggsbygg (anneks, boder) skal uansett ikke overstige 20 m<sup>2</sup> 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.

### § 1.3 Utleiehytter/orbuer

Innenfor disse områdene skal drives utleievirksomhet. I utgangspunktet skal alle utleieenheter innen samme område være enhetlige med hensyn på materialvalg, form og farge.

Bygningsmyndigheten kan imidlertid tillate avvikende utforming i de tilfeller der man velger å dele bygningsmassen i 2 grupper eller satse på 1 – 2 større hytter på deler av området.

Med byggesøknad skal følge en situasjonsplan i stor målestokk som viser plassering av de planlagte bygg og tilhørende anlegg – det være seg veg/parkeringssystem og grøntareal.

Bygningsmyndigheten skal ved godkjenning av situasjonsplan og byggesøknad påse at bygningene får god estetisk kvalitet og at de er tilpasset de naturgitte omgivelser.

Gjelder rorbuene i Åkervika spesielt: Rorbuene må gis en utforming og fargesetting som går mest mulig i ett med omgivelsene. Utvendig kledning skal være panel i mørk brun eller grå fargetone eller framstå som ubehandlet. Det er et viktig poeng at den visuelle virkningen av husene sett fra tangen blir minst mulig fremtredende.

#### § 1.4 Naust

Naust innen samme naustområde skal tilpasses hverandre og omgivelsene med hensyn på størrelse, form, materialbruk og farge. For naustene i Åkervika skal bygningsmyndigheten påse at den utforming og fargesetting som velges bidrar til at naustene blir minst mulig framtrede sett fra Værnestangen.

For nye naustområder skal alle naust være like og plasseres i rekke. Fellesnaust tilstrebes. Det framgår av formålet at naust ikke skal innredes for opphold verken innvendig eller utvendig.

#### § 1.5 Kirkegård

Den utvida del av kirkegården skal gis en utforming som markerer skillet mellom ny og gammel kirkegård.

### § 2 LANDBRUKSOMRÅDER

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

### § 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

#### § 3.1 Kjøreveg

Området omfatter fylkesveg 277. Ved opparbeidelse av avkjørsler og andre tiltak i forbindelse med vegen gjelder veglovens bestemmelser hva angår stigning, påkoblingsradius, siktforhold, vannavløp under avkjørslene m.m. Statens vegvesen kontaktes før anlegg igangsettes.

#### § 3.2 Kai

Eiendommen eies av Statens vegvesen og skal benyttes som kai for ferjeforbindelse. Bruk av kai nordvest for ferjekaia må ikke være til vesentlig hinder for ferjetrafikk eller småbåttrafikk fra småbåthavna.

### § 3.3 Parkeringsplass

Området skal nyttes som parkeringsplass for Værnes kirke.

### § 3.4 Trafikkområde i sjø

Innenfor området er stor trafikk av henholdsvis ferje og småbåttrafikk. Området må holdes fritt for tiltak/virksomhet som kan være til hinder for trafikken.

## § 4 FAREOMRÅDE

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

## § 5 SPESIALOMRÅDER

### § 5.1 Private veger og parkeringsplasser

De private veger og p-plasser er privat for den eiendom som sokner til vegen/p-plassen. Dette gjelder eiendommer eller tomter som ikke er anvist til felles parkeringsplass.

### § 5.2 Parkbelte/vegetasjon skjerm

Området skal beplantes med stedegne trær og / eller busker i den hensikt å skjerme campingplassen fra kirka og omliggende bebyggelse. Jordvoller nyttes som supplement. Beplantningsplan skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

### § 5.3 Campingplass

Innen området skal plasseres campingvogner m. tilhørende veg/parkeringsanlegg. Vogner skal plasseres innen formålsgrensen og i hovedsak følge plassantydninger i planen. Høyere utnytting enn 46 vogner tillates ikke.

Campingvognvedtekt for Agdenes kommune, §3 gjelder. Eventuelle terrasseplattinger og fortelt/spikertelt må meldes kommunen. Plattinger innen området må ha tilnærmet lik utforming. Bygningsmyndigheten kan nekte oppføring av overdimensjonerte og skjemmende anlegg innen campingområdet.

Tre utleiehytter tillates innen området. 1 er allerede oppført. De 2 andre skal planlegges samtidig når det gjelder plassering og fasadeløsning. Denne planen skal følge søknad om byggetillatelse.

Sanitærbygg er felles for campingplassens beboere.

Parkering ved vogner og utleiehytta er tillatt.

Bygningsmyndigheten kan kreve ledninger for strøm, tele, TV m.m. nedgravd.

## § 5.4 Friluftsområder

Innen områder regulert til friluftsområde er ikke tillatt å oppføre varige eller midlertidige bygninger. Tiltak som er til hinder for området bruk som friluftsområde er heller ikke tillatt. Jordloven skal gjelde for områdene.

## § 5.5 Privat småbåtanlegg – land

Mindre bygninger og innretninger som skal tjene formålet tillates oppført innenfor plan- og bygningslovens rammer. Estetiske hensyn skal vektlegges ved enhver slik innretning/bygning.

Anlegg A: Området har en adkomst og parkeringsfunksjon i forbindelse med småbåtanlegget, naust og rorbuer.

Anlegg B: Området benyttes som båtslipp og opphold/møteplass.

## § 5.6 Privat småbåtanlegg – sjø:

Innen området tillates utlagt flytebrygger og andre anlegg som tjener området bruk som småbåtanlegg.

## § 5.7 Bevaringsområder

Kulturminnene innen bevaringsområdene er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringszone i et 5 m. bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak, herunder bruk av motorkjøretøy. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (FK). Beiting med småfe kan foregå etter nærmere avtalte vilkår.

Innen bevaringsområde 5 kan imidlertid tillates beiting og grasproduksjon. Pløying må da ikke skje dypere enn gammel pløyedybde. Eventuelle andre tiltak skal godkjennes på forhånd av kulturminnemyndighetene.

## § 5.8 Masseuttak/parkering

Området skal først nyttes som masseuttak for anlegg av molo. Det settes strenge krav til uttakets avslutning da bruddet ligger nær kirke og campingplass og vil bli synlig fra hytteområdene. Bygningsmyndigheten setter nødvendige krav til ferdigstilling av brudd i byggesaksbehandlingen. Etter at uttaket er avsluttet kan området nyttes til parkeringsplass for besøkende til campingplassen og småbåthavna. Utenfor sesongen kan området nyttes til båtoppdrag. Eventuell oppføring av bygninger, som tjener formålet, skal søkes bygningsmyndigheten.

## § 6 FELLESONMRÅDER

### § 6.1 Felles veger

Den enkelte veg er felles for de fritids- og/eller boligeiendommer som sokner til den felles p-plass som vegen skaffer adkomst til.

### § 6.2 Felles parkeringsplasser (FP)

FP nr.	..er felles for:	.....og planlagt tomt nr.
1	Gnr. 19: bnr: 24-28, 31, 38, 45, 52, 53 bnr. 1 - fnr. 6	
2	Gnr. 19: bnr. 56, 63, 65 Bnr. 3 - fnr. 2, 3, 5, 6, 9	106
3	Gnr. 19: bnr. 3 - fnr. 7, 11, 12	
4	Gnr. 19: bnr. 30, 66 Bnr. 3 - fnr. 4, 10	107, 108
5	Gnr. 19: bnr. 10, 36, 57	
6	Vinterparkering for tomter som sokner til FP 5	
7	Gnr. 19: bnr. 37, 39, 54, 70, 71 Bnr. 1 - fnr. 10 , og benyttes som vinter-parkering for tomter som sokner til FP 6, 7 og 8	112
8	Gnr. 19: bnr. 47 – 49, 60	
9	Gnr. 19: bnr. 69	113 – 116
10	Gnr. 19: bnr. 20 (+41), 32, 33, 58, 64	131
11	Gnr. 19: bnr. 28, 61, 62, og 98	
12	Vinterparkering og ”besøksparkering” for hyttene i nærmområdet	
13	Gnr. 18: bnr.1 og brukere av flytebryggeanlegga	
14	Brukere av rorbuene	
15	Gnr. 18, bnr. 17 og brukere av naustområdet	
16	GT 73, 76 og 77	123 – 125, 130
17		121, 122
18		117-120, 123, 126-129
19	Gnr. 18: bnr. 1 - fnr 5 og 6	

Eiendommer/tomter som ikke er nevnt ovenfor har parkering på tomta enten via privat eller felles veg som vist på plankart.

Noen få eiendommer har adkomst via traktorveg som vist på kart. Disse vegene skal opprettholdes som overflateveg.

### § 6.3 Felles lekeområde

Innen område kan plasseres innretninger som tjener områdets bruk som lekeområde herunder lekeapparater og lignende. Det skal holdes åpent for passasje gjennom lekeområdet.

## § 7.0 FELLESBESTEMMELSER

§ 7.1 Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Utgravde masser skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

§ 7.2 Det er ikke tillatt å foreta uttak av løsmasser slik at det kan virke skjemmende.

§ 7.3 Flaggstenger og gjerder tillates i utgangspunktet ikke. Dette vil avhenge noe av eiendommens beliggenhet, og hvordan et gjerde/flaggstang vil bli synlig i forhold til omgivelsene. Vedrørende gjerder, kan konflikt mellom beiting og bolig/fritidseiendommer være argument for å tillate oppføring. Tiltakene skal uansett meldes til kommunen.

§ 7.4 Utbygging innenfor hytteområdene kan ikke gjennomføres før nødvendige veger og plasser i henhold til plan er opparbeidet.

§ 7.5 Kapasitetsutbedring skal vurderes før nye abonnenter tillates tilknyttet kommunalt vann. Det er ikke tillatt å legge vann inn i hyttene før det foreligger godkjent avløpsplan for området. Hver enkelt eiendom eller abonnent må etter at avløpsplan er godkjent, søke om utslippstillatelse og om tilkoping til offentlig vannledning. Privat sprednett til hytte/hyttefelt tilknyttes kommunal hovedledning gjennom kum med vannmåler.

Brønner, reservoarer og lignende kartlegges og utbedres i område for brannvanndekning.