

KOMMUNEDELPLAN FOR VASSBYGDA 2010 - 2020



Planbeskrivelse og konsekvensvurdering

Planen består av:

- **Planbeskrivelse med konsekvensvurdering vedtatt 23.06.10**
- **Planbestemmelser vedtatt 23.06.10 (eget hefte)**
- **Plankart, vedtatt 23.06.10**

Plankart i A2-format er i målestokk 1: 6000. Kart i A3 og ev. andre format er nedfotografert, og dermed ikke i målestokk.

PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENSVURDERING FOR KOMMUNEDELPLAN FOR VASSBYGDA 2010 – 2020

Vedt. Av KST 23.06.10

1.0 Presentasjon av hovedformål og interesser i planområdet	s 01
1. Planbeskrivelse med konsekvensvurdering for nye tiltak	s 02
1.1 Nye byggeområder	s 02
1.1.1 Boligområder	s 02
B1	s 04
B2	s 07
B3	s 09
B4	s 12
B6	s 14
B10	s 17
1.1.2 Næringsvirksomhet	s 19
B/N 1	s 21
B/N 2	s 23
N/T 1	s.25
N/T 2	s 27
1.1.3 Småbåthavn, S1	s 30
1.1.5 Naust, NA1	s 33
1.1.7 Kommunikasjonsforbindelser	s 35
V1	s.35
V2	s 37
G/S	s 40
1.2 Eksisterende byggeområder	s 42
1.2.1 Barnehage- og skole	s 42
1.2.2 Fritidsbebyggelse	s 42
1.2.3 Naust	s 42
1.2.4 Mølnbukt småbåthavn	s 42
1.3 Landbruks-, natur og friluftsområder	s 43
1.4 Båndlagte områder	s 43
1.5 Sjøområder	s 44
1.6 Trafikksikkerhet	s 44
1.7 Barn- og unge	s 44
1.8 Natur- og miljøregistreringer	s 45
1.9 Kulturminner- og miljø	s 45
Kart som viser registrerte fornminner i delplanområdet	s 47

Vedlegg:

Aktsomhetskart – steinsprang (fra NVE's "Skrednett")

Faresonekart - kvikkleire (fra NVE's "Skrednett")

Skisse fra Agdenes Fisk, områdene N/T 1 og 2, S1

1. 0 PRESENTASJON AV HOVEDFORMÅL OG INTERESSER I PLANOMRÅDET

Hovedformålet med revidering av kommunedelplanen for Vassbygda er ønske om å tilrettelegge for attraktive boligområder. Mulighet for å skaffe seg bolig i et attraktivt område er ett av flere virkemidler for å snu den svakt synkende befolkningsutviklinga i kommunen. Behov og ønsker i forhold til bolig endres gjennom livsfasene, og i planen er det derfor lagt ut areal med forskjellige kvaliteter.

I Selva (ca. 3-4 km lenger øst) er det nylig (2008) vedtatt reguleringsplan for utvidelse av industriareal, og nye etableringer vil kunne medføre etterspørsel etter boliger. Det er kort avstand mellom Vassbygda og Selva, så Vassbygda vil være et aktuelt boligområde, særlig på grunn av at barnehage og skole ligger innenfor Vassbygda-planen. Attraktive boligområder kan være avgjørende for om folk ønsker å satse på ytre Agdenes som bosted, og er dermed et viktig virkemiddel for å opprettholde barnehage- og skole.

I delplanområdet er det ett utbygd boligfelt, men ingen nye regulerte boligområder eller byggeklare tomter. Kommunen har de siste par årene mottatt forespørsler om byggeklare boligområder, samt omregulering av forretningsareal til kombinasjon med bolig.

Det er satt av utvidelse til lettere næringsvirksomhet i tilknytning til to eksisterende områder. Annen næringsvirksomhet vil bli henvist til industriområdet i Selva.

Ved utarbeidelse av plan for arealbruk i delplanområdet, ble det innhentet uttalelser fra grunneiere- og innbyggere i området, og nye byggeområder ble foreslått. Lokale forslag kommer ofte i konflikt med sektormyndighetenes interesser (vegvesen, landbruk, miljø m.fl.), og privatpersoner-, lokalpolitikere- og myndigheters forventninger og krav må avveges mot hverandre. Kommunen har et ansvar for å se helheten og passe på at samfunnets interesser blir ivaretatt. Kommunen ønsker ikke å gå til ekspropriasjon for å sikre nye boligområder, og man har derfor valgt å legge ut byggeområder på områder der grunneierne er positive til slik arealbruk. Samtidig fører dette til at andre grunneiere som også ønsker utbygging, ikke får bygge ut sine områder, fordi det er i strid med sektorinteresser. Dette oppleves urettferdig for mange. Kommunen håper imidlertid å skape forståelse for at det er nødvendig å gjøre prioriteringer, og at hensyn til jordvern og miljø må stå sterkt.

Det er tatt kontakt med skole- og barnehage for å få informasjon om hvilke områder som benyttes spesielt til lek og aktiviteter for barn- og unge. Det ble pekt på tre ulike områder i nærheten av Lysheim barnehage og skole som blir mye brukt, område Vindaberga, og disse vil bli liggende i landbruks-, natur- og friluftsområde med forbud mot bygging- og fradeling, og er i gangavstand fra skolen. Friområdet ved Storvatnet er av stor betydning for barn- og unge med badeplass og sandvolleyballbane. Ved hjelp av tippemidler og dugnadsinnsats fra folk i bygda er dette området tilrettelagt med asfaltert sti- og grillplasser, og skotthyllbane er under opparbeidelse.

Delplanen åpner for en bygging av ett boligområde samt et område for kystbasert turisme i 100-meters beltet mot sjø. Ett av særtrekkene ved ytre Agdenes er nærheten til Trondheimsleia og sjøen, og kommunen å bruke dette som et virkemiddel for å få folk til å bosette seg i området. Innenfor delplanområdet kan det også vurderes å åpne for enklere tilretteleggingstiltak dersom det skjer på grunnlag av godkjent detaljplan / godkjent søknad. Utenfor delplanområdet vil kommunen ha en svært streng holdning til å gi dispensasjoner.

Kommunen har i siste tiårsperiode praktisert byggeforbud mellom sjø og offentlig veg, noe som har ført til at antall søknader og dispensasjoner har vært tilnærmet null.

Med unntak av området ved småbåthavna i Mølnbukta, og en privat traktorveg ned til et eksisterende naustområde i Varvika, er det ikke etablert adkomst til strandsona innenfor delplanområdet. Strandsona er tilgjengelig, men det er ingen tilretteleggingstiltak.

1. PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENSVURDERING FOR NYE TILTAK

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningslovene, skal kommunedelplan for arealbruk konsekvensvurderes for tiltak som vil kunne ha konsekvenser for miljø, naturressurser eller samfunn. Utredning på overordnet nivå er gjort for disse områdene.

B1 Boligområde Synnavika
B2 Boligområde utvidelse av Mølnhaugan
B3 Boligområde sør for "Gamle-banken"
B4 Boligområde vest for Rundhaugen
B6 Boligområde Heggabakken
B10 Boligområde Lystad

B/N 1 Område for bolig / næring inntil "Gamle-banken"
B/N 2 Område for bolig / næring, tidl. "Helseslagshuset"
N/T 1 Område for næring / turisme, øst for Synnavika
N/T 2 Område for næring / turisme, øst for Synnavika

NA 1 Område for naust, Mølna
S1 Småbåthavn
V1 Adkomstveg til N/T 2
V2 Adkomstveg til B1 og N/T 1

1.1. Nye byggeområder

1.1.1 Boligområder

Boligbygginga innenfor delplanområdet Vassbygda har vært minimal i perioden 2000 - 2009, med bygging av kun et par nye boliger. Det har vært etterspørsel etter utleieboliger og byggeklare tomter.

I delplanen legges det nå ut to nye byggeområder for eneboliger, områdene B1, "Synnavika", og B6, "Heggabakken" som begge ansees å ha attraktiv beliggenhet i områder der det har vært henvendelser om tomter. Områdene vil til sammen kunne gi ca. 16-19 eneboligtomter. Området B1, "Synnavika" ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø, men bebyggelsen vil bli trukket lengst vekk fra strandlinja for å få best mulig terrengplassering og for å sikre adkomst og ferdsel langs sjøen. Området B6 "Heggabakken" har tidligere vært omsøkt regulert til fritidsbebyggelse, men planforslaget ble "lagt på venting" fordi kommunen ønsket å vurdere området med hensyn på boligbygging.

Detaljplanlegging av boligområdene vil skje ved at det er stilt krav om utarbeidelse av reguleringsplaner (detaljplaner) for alle nye byggeområder.

Alle områdene som er foreslått som framtidig byggeområder for boliger, har kommet som innspill fra grunneierne i de ulike områdene. Områdene som er tatt inn i planen er valgt ut fra at de i liten grad bryter opp større, sammenhengende jordbruksområder og at de har en viss tilknytning til eksisterende bebyggelse. I tillegg er de vurdert i forhold til hvor attraktiv beliggenhet tomtene anses å ha, og at de skal gi et variert utvalg i type tomter.

Oppsummering av nye boligområder

<i>Område:</i>	<i>Areal i daa:</i>	<i>Ca. antl. enebolig- tomter:</i>	<i>Ca. antl. boenheter i rekke-/kjede:</i>
B1	19*	6-9	0
B2	4,7	1-2	2-3
B3	5		4-5
B4	4,8**	1	
B6	37*	8-10	0
B10	10	4-5	-
Totalt:	80	27	8

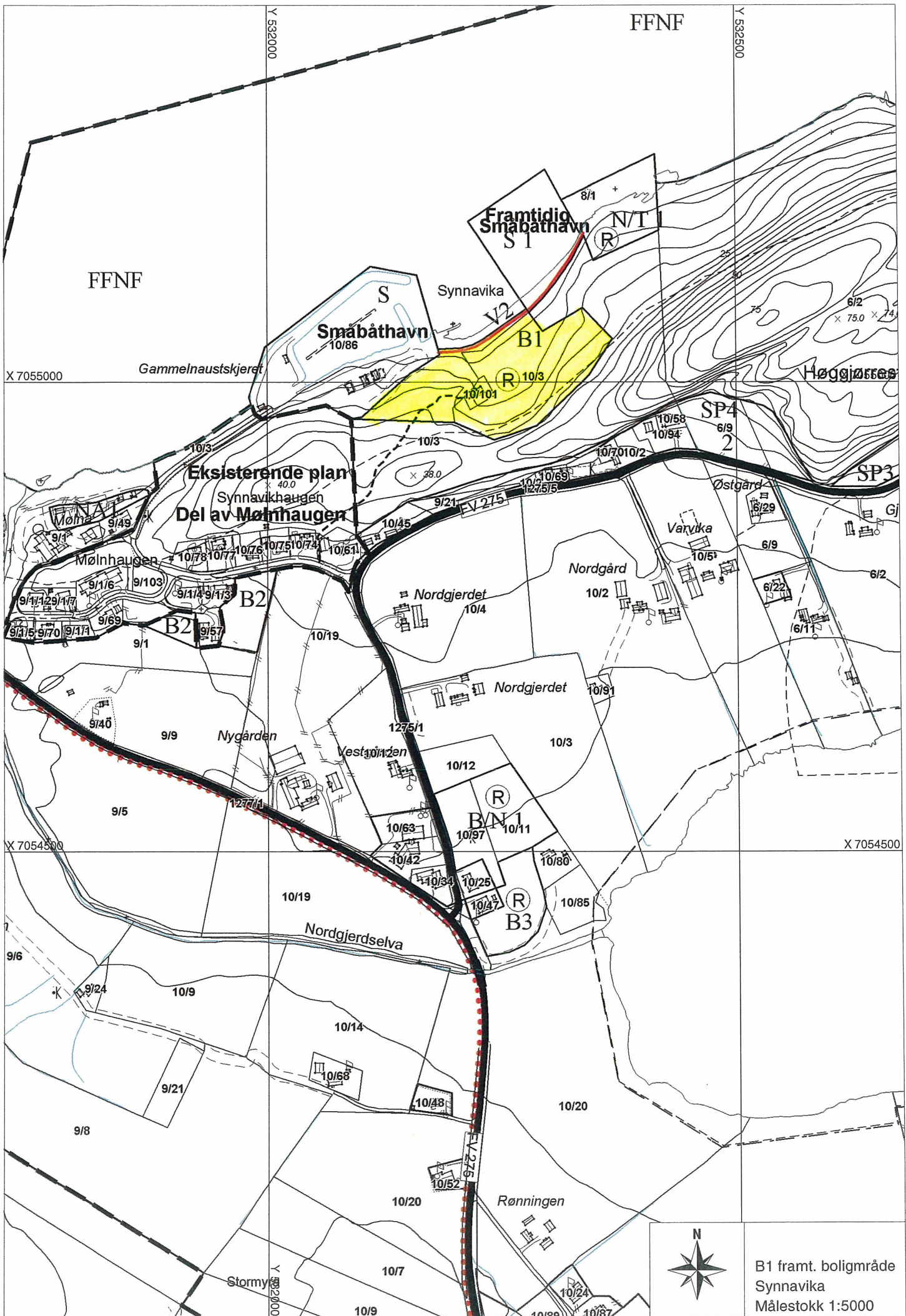
* pga. topografi er ikke hele arealet egnet for boligbygging, men bør reguleres. Trenger noe areal til etablering av infrastruktur. Se mer informasjon i beskrivelsen av hvert område.

** pga. byggegrense på 50 meter fra sjø og 50 meter fra midtlinje veg, er reelt areal for boligbygging ca. 1 daa.

B1 BOLIGOMRÅDE I SYNNAVIKA

<i>Forslagsstiller:</i>	Grunneier
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Del av gnr.10 bnr.3, totalt ca. 19 daa, hvorav 13 daa er egnet for boligtomter. Området er avgrenset som vist på vedlagt kart. Ved detaljplanlegging kan området muligens bli utvidet pga. topografi og tilpassning til landskapet.
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Området ligger i Synnavika, øst for eksisterende småbåthamn. Det er steinstrand mot sjøen i nord avgrenset av berg i vest, øst og sør. Arealet er gjengrodd med lauvskog. Det er en eksisterende, eldre hytte i vestre del av området. Arealet heller slakt mot sjøen, ligger forholdsvis lunt, og gir solrike tomter. Det ønskes tilrettelagt for 7-10 eneboligtomter innenfor området. Planlagt adkomst er fra kommunal veg til småbåthamna, og bygging av ny veg fram til området. Ved utbygging av 7-10 boliger må det planlegges egen vann- og avløpsforskyning for feltet, ev. i samarbeid med nærings-/turistområde lenger øst. Området ligger ca. 2,6 km (langs veg) fra Mølnbukta barnehage- og Lysheim skole.
<i>Begrunnelse for forslaget:</i>	Ønske om å tilrettelegge for attraktive, sjønære boligtomter, da sjøen er en viktig kvalitet ved området. Ønsker å bruke boligtomtene som et virkemiddel for å skaffe flere innbyggere i ytre Agdenes. Det finnes pr. dato ingen sjønære boligtomter i delplan- området eller i ytre Agdenes for øvrig.
<i>Dagens kommuneplanstatus:</i>	LNf-område med forbud mot fradeling – og bygging. Ligger i 100-metersbeltet mot sjø.
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer ivedtatt planprogram (lovverk, RPR,, byggeforbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriksjoner):</i>	Området ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø, der det i utgangspunktet er forbud mot bygging- og fradeling. I gjeldende delplan ligger ingen boligområder i denne sona. Det er behov for å finne attraktive boligtomter som gjør at særlig barnefamilier vil etablere seg i kommunen, og området har en god beliggenhet.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutningsrelevante tema(se punkt under):</i>	
<ul style="list-style-type: none">• <i>Landskapsvurderinger</i>	Området ligger mot nord, men siden det er sjø – og åpent foran er det likevel solrikt. Beliggenheten med berg på tre sider gjør området forholdsvis lunt selv om det ligger nær sjø.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Kulturminner/områder:</i>	Ingen registrerte kulturminner i området pr. dato. Må undersøkes før utbygging.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Jord- og skog</i>	Jordekt fastmark av middels bonitet. Tidligere slåttemark som er i gjengroing med lauvskog og tuvemark. Området er ikke i bruk.

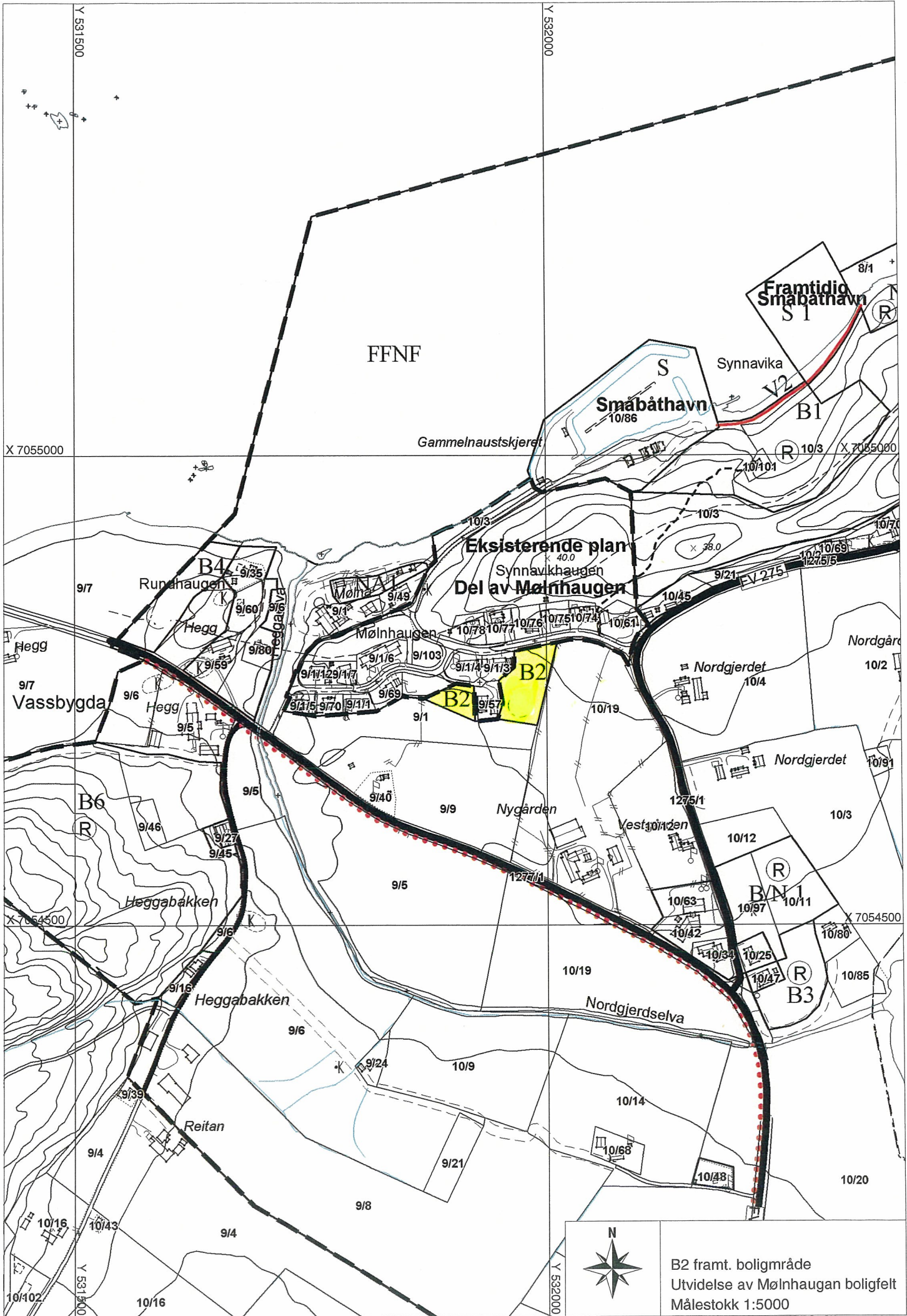
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Biologisk mangfold inkl. vilttrekk</i> 	Strandsona er registrert som del av et større viktig viltområde fra Stavneset i vest til Valset i øst, med rik bestand av sjøfugl. Framgår av kommunens viltrapport at flere arter bruker sjø- og strandomr. som hekke- og rasteplass, samt som fjærfellingsplass.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Friluftsliv (tilgang til friluftsomr.)</i> 	Området er ikke kjent benyttet i friluftssammenheng.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Helse og miljø (støy, trafikkikkerhet, radon, høyspent, forurensning)</i> 	Ingen kjente forhold.
<i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget og beskrivelsen av hvordan problemene knyttet til forslaget kan løses</i>	Kommunal veg ned til eks. småbåthavn er smal, går gjennom eks. boligområde og er dårlig egnet for mer trafikk. Ved bygging av mer enn tre nye boliger, må det kreves utbedring av eksisterende veg, eller ny adkomst (-gjennom skaret mellom Synnavikhaugen og Høggjørrestolen ?). Må påregnes opparbeiding av egen vann- og avløpsløsning for området, ev. i samarbeid med området for næring-/turisme lenger øst. Gjennom reguleringsplan kan man styre lokalisering og utforming av veger- og bebyggelse, samt sikre fri ferdsel langs sjøen. Opparbeidelse av området vil gjøre området lettere tilgjengelig for allmennhetene. Mener at sjøfuglen vil finne tilsvarende områder både øst og vest for området som blir berørt.
VURDERING OG ANBEFALING:	Det stilles krav om regulering før området kan bygges ut, samt rekkefølgebestemmelse som sikrer at det ved bygging av mer enn tre boliger må etableres ny adkomstveg. Ny bebyggelse må plasseres slik at den ikke hindrer ferdsel langs sjøen, og det må legges vekt på god, helhetlig utforming av området, gjerne med tiltak som framhever det maritime (byggestil, felles strand, badebrygge og lignende).



B1 fram. boligråde
 Synnavika
 Målestokk 1:5000

B2 UTVIDELSE AV MØLNHAUGEN BOLIGFELT

<i>Forslagsstiller:</i>	Kommunen.
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Del av gnr.9 bnr.1, to mindre områder på henholdsvis 1.2 og 3,5 daa som en arrondering av eks. boligfelt. Områdene er avgrenset som vist på vedlagt kart.
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Arrondering av eksisterende boligfelt Mølnhaugen der det bl.a. et etablert kommunale omsorgsboliger. Sentrale- og enkle tomter, 2-3 mindre enheter i kjede-/rekke og 1-2 eneboligtomter.
<i>Begrunnelse for forslaget:</i>	Naturlig utvidelse av eks. felt.
<i>Dagens kommuneplanstatus:</i>	Framtidig byggeområde- bolig.
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer i vedtatt planprogram(- lovverk, - RPR,,byggeforsbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriks.)</i>	Ligger på dyrket mark, men inntil eks. bebyggelse slik at det blir naturlig arrondering.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutningsrelevante tema:</i>	
<ul style="list-style-type: none">• Landskapsvurderinger	Sentral beliggenhet, sørvendt og åpent område med Synnavikhaugen som bakgrunn mot nord.
<ul style="list-style-type: none">• Kulturminner/områder	Ingen registrerte kulturminner i området pr. dato. Må undersøkes før utbygging.
<ul style="list-style-type: none">• Jord- og skog	Fulldyrket, lettbrukt jord. Pr. dato benyttet til grasproduksjon.
<ul style="list-style-type: none">• Biologisk mangfold inkl. vilttrekk	Ingen kjente registreringer eller merknader i eksisterende viltregistrering.
<ul style="list-style-type: none">• Friluftsliv (tilgang til friluftsomr.)	Ikke kjent benyttet til friluftsområder. Ligger pr. dato på innmark.
<ul style="list-style-type: none">• Helse og miljø (støy, trafiksikkerhet, radon, høyspent, forurensning)	Ingen kjente forhold.
<i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget og beskrivelsen av hvordan problemene knyttet til forslaget kan løses:</i>	Nedbygging av dyrket mark er ikke ønskelig, men er her arronderingsmessig fornuftig. Større sammenhengende område på 9/1 fortsatt tilgjengelig. Kan være utfordring i forhold til avløp pga. høydeforskjeller, krever muligens pumping. Området i sør, som var inne i forrige plan, burde inngått i området for å få effektiv utnyttelse av infrastrukturen.
VURDERING OG ANBEFALING:	Det stilles krav om utarbeidelse av situasjonsplan som viser adkomstveg- og tomteavgrensning samt lokalisering av vann- og avløp.

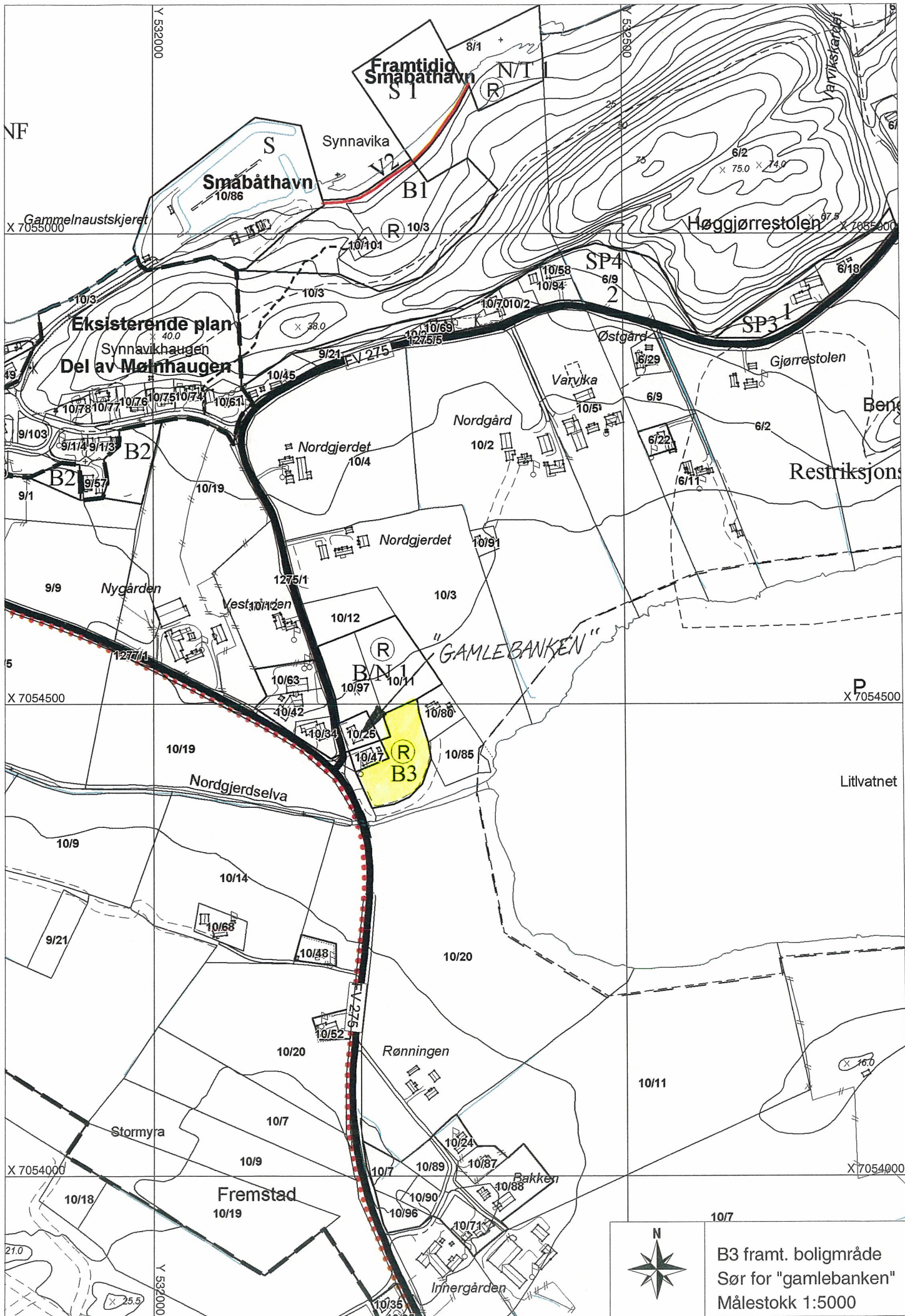


B2 fram. boligråde
 Utvidelse av Mølnehaugen boligfelt
 Målestokk 1:5000

B3 BOLIGOMRÅDE SØR FOR "GAMLE BANKEN"

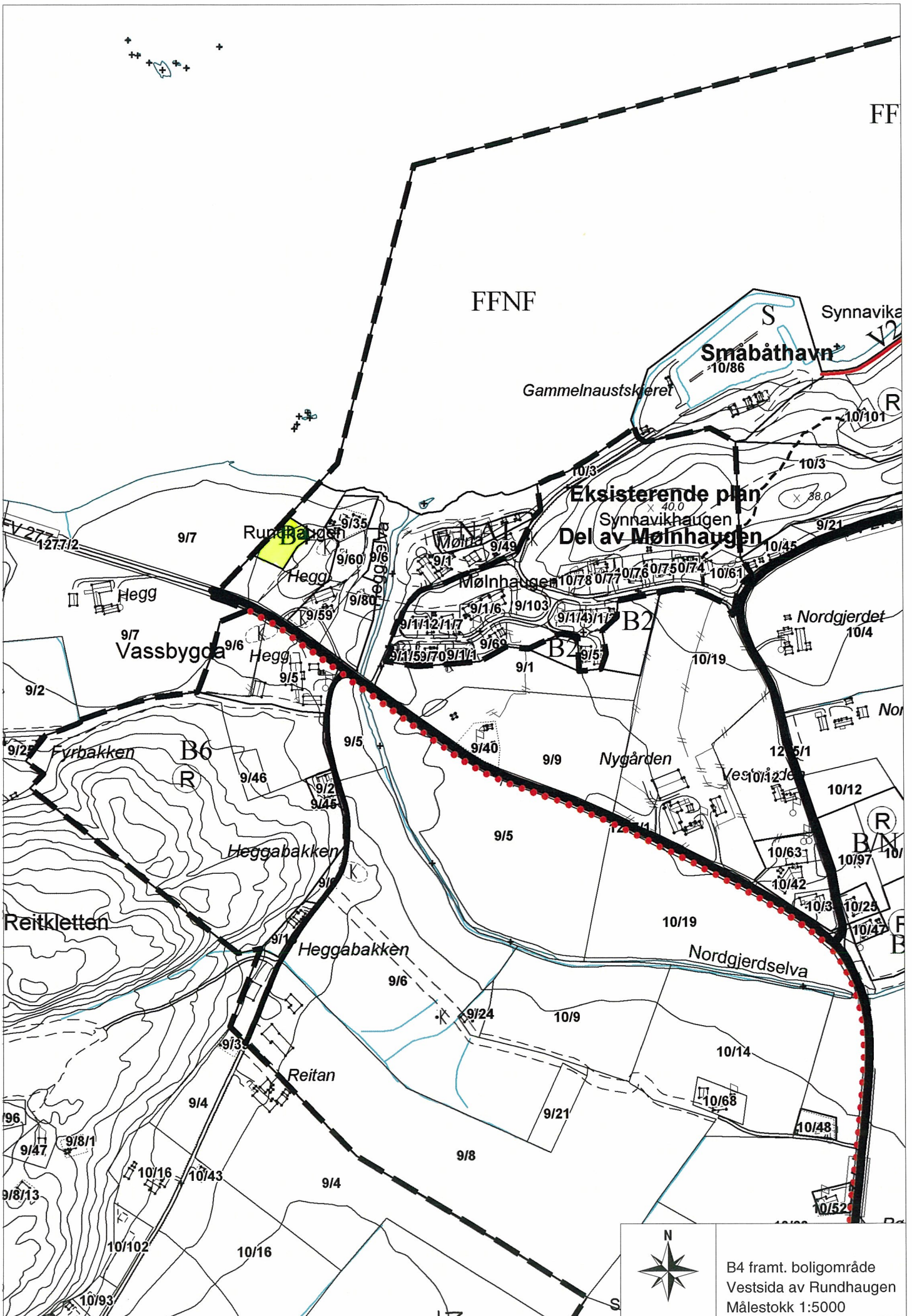
<i>Forslagsstiller:</i>	Kommunen.
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Del av gnr.10 bnr.11, på ca 5 daa. Området er avgrenset som vist på vedlagt kart.
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Område ligger på dyrket mark, sør for "gamle banken", og grenser mot eks. tomter for bolig og fritidsbolig, og mot planlagt område for næring-/bolig. Arealet er flatt, lett tilgjengelig med umiddelbar nærhet til eks. dagligvare-/post. Tenkes utbygd med 4-5 mindre enheter med livsløpstandard, i form av rekkehus/kjede. Krav om høy utnyttelse. Området avgrenses mot eks. veg som går fram til fritidsbolig for å unngå inngrep nær utløpet fra Litjvatnet. Adkomst fra fv. 277. Grenser mot utløpet fra Litjvatnet, men grensa legges inntil eks. veg inn i området. Kommunal vannledning på sørsida av fv.277. Ingen offentlig avløpsordning. Avløpsløsning kan være utfordring. Utslippstillatelse til Nordgjerdselva kan ikke påregnes.
<i>Begrunnelse for forslaget:</i>	Dekke behovet for mindre boenheter med sentral beliggenhet og enkel adkomst. Ligger på areal som gjennom gjeldende reguleringsplan er utlagt til byggeområde – næring, men mener det er bedre egnet til boligformål i forhold til at det grenser mot eksisterende tomter for henholdsvis bolig- og fritid.
<i>Dagens kommuneplanstatus:</i>	Byggeområde – forretning/kontor og LNF-område
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer i vedtatt planprogram(- lovverk, -RPR,, byggeforbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriksjoner)</i>	Området ligger på dyrket mark, men ikke på sammenhengende jordbruksareal. Arealet grenser mot eksisterende tomter.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutningsrelevante tema(se punk):</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Landskapsvurderinger</i> 	Flatt, åpent område, men grenser mot eks. bebyggelse.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kulturminner/områder</i> 	Ingen registrerte kulturminner. Må undersøkes før utbygging.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Jord- og skog</i> 	Fulldyrket, lettbrukt jord (4 daa) og ca. 1 daa med uproduktiv lauvskog
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Biologisk mangfold inkl. vilttrekk</i> 	Ingen registreringer eller andre forhold. Området ligger nært Litjvatnet naturreservat.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Friluftsliv (tilgang til friluftsomr.)</i> 	Er ikke kjent med at området brukes i friluftssammenheng.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Helse og miljø (støy, trafikkisikkerhet, radon, høyspent, forurensning)</i> 	Ingen kjente forhold. Det er planlagt g-/s langs fv. 277 og mot skolen.
<i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget og beskrivelsen av hvordan problemene knyttet til forslaget kan løses</i>	

<i>VURDERING OG ANBEFALING</i>	Det stilles krav om regulering før området kan bygges ut. Område skal bebygges med mindre boenheter med livsløpstandard.
---------------------------------------	---



B4 FRAMTIDIG BOLIGOMRÅDE PÅ VESTSIDA AV RUNDHAUGEN

<i>Forslagsstiller:</i>	Grunneier
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Del av gnr.9 bnr.7, 1, 7daa, på vestsida av Rundhaugen.
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Området ligger inntil vestsida av Rundhaugen, og grenser mot dyrket mark i vest. Området er vist som grunnledt mark med lav bonitet, og er bevokst med barskog. Pga. fornminne, hensyn til strandsone og fv. blir det plass til kun 1 boligtomt.
<i>Begrunnelse for forslaget:</i>	Området lå inne i kommunedelplan for Vassbygda, vedt. 20.03.02, og videreføres fordi det foreligger konkret forespørsel om etablering av boligtomt på området. Attraktiv beliggenhet. Tas inn i delplanen i stede for å behandle saken som dispensasjonssøknad.
<i>Dagens kommuneplanstatus :</i>	Framtidig byggeområde for boliger.
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer i vedtatt planprogram(- lovverk, -RPR,, byggeforbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriksjoner)</i>	På toppen av Rundhaugen er det lagt inn et bevaringsområde rundt fornminne, gravhaug. Viktig å bevare siktelinja mellom gravhaugen og sjøen.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutningsrelevante tema(se punkt under):</i>	
<ul style="list-style-type: none">• <i>Landskapsvurderinger</i>	Rundhaugen vil gi bakgrunn. Vindutsatt.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Kulturminner/områder:</i>	Grenser inn mot bevaringsområde for fornminner.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Jord- og skog</i>	Ligger på ikke-dyrkbar jord.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Biologisk mangfold inkl. vilttrekk</i>	Ingen kjente registreringer eller andre spesielle forhold.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Friluftsliv (tilgang til friluftsomr.)</i>	Området er ikke registrert som viktig i friluftssammenheng. Rundhaugen vil fungere som "grønn korridor" ned mot sjøen.
<i>Helse og miljø (støy trafiksikkerhet, radon, høyspent, forurensning)</i>	Det er ikke g-/s. pr. dato, men det er vist planlagt g-/s. fram til området, beliggende på sørsida av fv. Hegg bru er smal og dårlig egnet for blandingstrafikk mellom kjørende og gående.
<i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget og beskrivelsen av hvordan problemene knyttet til forslaget kan løses</i>	Kulturminnemyndighetene skal godkjenne ev. byggeprosjekt på tomte. Vegvesenet må godkjenne adkomst fra fylkesvegen. Det er planlagt g-/s.-veg langs fv.
VURDERING OG ANBEFALING:	Krever utarbeidelse av situasjonsplan som viser tomtegrense og adkomstveg. Vegvesenet må godkjenne avkjørsel mot fylkesveg.

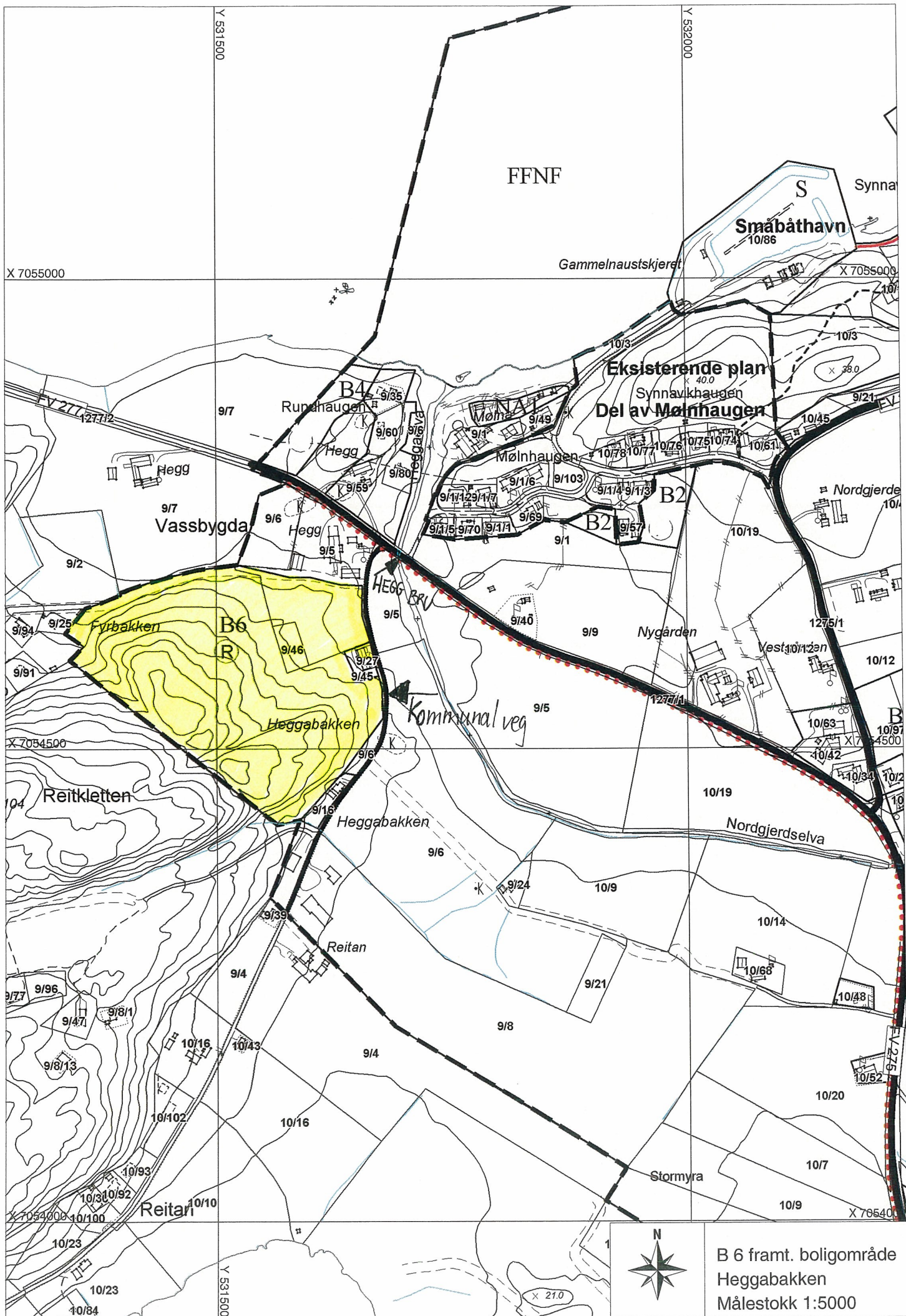


B4 fram. boligområde
 Vestsida av Rundhaugen
 Målestokk 1:5000

B6 BOLIGOMRÅDE HEGGABAKKEN

<i>Forslagsstiller:</i>	Private.
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Del av gnr.9/5 (Hegg) og 9/8 (Ysland) samt 9/46 som er en eks. fradelte, ubebygde tomt. Området er på ca. 58 daa, derav ca. 18 daa bebyggbart. Området avgrenses i vest mot delplangrensa, som vist på vedlagte kart.
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Området utgjør nordøstre del av fjellet Reitkletten, med forholdsvis bratt li mot vest, Nordøstre del av området er forholdsvis flat med lauvskog og beitemark, og arealet grenser i øst mot kommunal veg. Solrikt område med flott utsikt både mot sjøen og resten av Vassbygda. Det er utarbeidet forslag til reguleringsplan for hytter i området, men planen ble stanset i påvente av delplanen, bl.a. fordi kommunen ønsket å vurdere boligbygging. Området er eget for romslige eneboligtomter, og det tenkes anlagt ca. 10. Ny avkjøring til området fra kommunevegen må vurderes ved regulering. Det går kommunal vannledning på østsida av kommunevegen. Ingen offentlig avløpsordning for området.
<i>Begrunnelse for forslaget</i>	Tilby attraktive, solrike tomter med god utsikt som kan være med på å trekke folk til å etablere seg. Godt egnet for større eneboligtomter. Det er lagt inn et forholdsvis stort areal, selv om det er langt mindre areal som er aktuelt for utbygging, men mener det vil gi en mer helhetlig planlegging av området (detaljplanl. av veg vil vise at det er arealkrevende å ta terrenghensyn).
<i>Dagens kommuneplanstatus :</i>	Største del vist som LNF-område åpnet for spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse. Vestligste del er vist som LNF-område med forbud mot fradeling- og bygging. Grenser mot eksisterende reguleringsplan for fritidsbebyggelse i vest.
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer i vedtatt planprogram(lovverk,RPR,,byggeforbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriks.):</i>	Området grenser mot gårdsbebyggelse, og et mindre areal ligger på dyrket mark. Arealet er imidlertid innklemmt mellom eks. bebyggelse.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutningsrelevante tema:</i>	
<ul style="list-style-type: none">• Landskapsvurderinger:	Området ligger eksponert, og bebyggelsen bør plasseres med omtanke. Arealet lengst vest bør ivaretas som friområde for boligområdet.
<ul style="list-style-type: none">• Kulturminner/områder:	Ingen kjente kulturminner i området.
<i>Jord- og skog</i>	Største del av området ligger på grunnlendt uproduktiv, mark, fjell i dagen og lauvskog. I øst

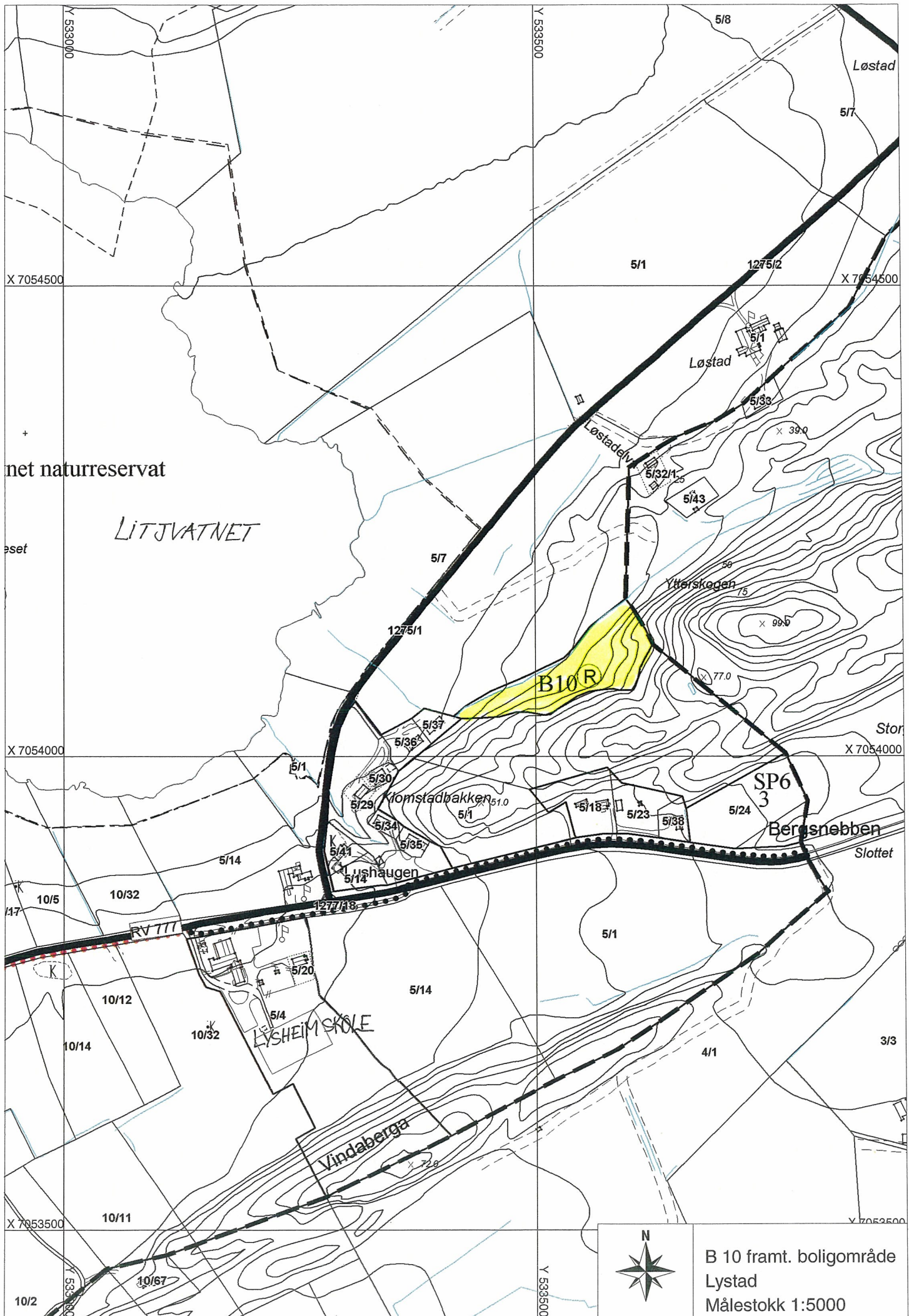
	og mot sør innslag av lauvskog med middels bonitet, og et mindre område med grunnlendt innmark og ca. 4 daa fulldyrka lettbrukt jord. Deler av denne ligger innenfor fradelstomt, ubebygde tomter.
<i>Biologisk mangfold inkl. vilttrekk</i>	Ingen spesielle registreringer av planter, dyr eller viltinteresser.
<i>Friluftsliv (tilgang til friluftsomr.)</i>	Området er ikke kjent benyttet i friluftssammenheng, men vil trolig være et naturlig nærtrområde for både fastboende og hytteeiere.
<i>Helse og miljø (støy, trafiksikkerhet, radon, høyspent, forurensning)</i>	Ingen kjente forhold. Trafiksikkerhet; se pkt. under.
<i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget og beskrivelsen av hvordan problemene knyttet til forslaget kan løses</i>	Det er ikke gang- og sykkelveg langs fv. 277 fra innkjøringa mot kommunal veg til Eidem og fram til butikk- og skole. Myke trafikkante må passere Hegg bru som er smal og dårlig egnet for både myke- og harde trafikanter. Bør vurderes om det kan etableres g-/s forbindelse langs eks. privat driftsveg. Må utarbeides avløpsplan for området, kan bli forholdsvis dyr utbygging, da det synes å bli forholdsvis få tomter dersom man skal ta hensyn til terrenget.
VURDERING OG ANBEFALING	Det stilles krav om regulering før området kan bygges ut. Eksisterende planforslag for hytteområde må bearbeides med tanke på de behov som er i et boligfelt. Vestligste del av området bør ikke bebygges.



B 6 fram. boligområde
 Heggabakken
 Målestokk 1:5000

B10 BOLIGOMRÅDE LYSTAD

<i>Forslagsstiller:</i>	Privat.
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Del av gnr.5 bnr.7, et areal på ca. 10 daa. Området er avgrenset på vedlagt kart.
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Område beliggende mellom dyrkamark i nordvest og høydedrag med lauvskog / fjell i dagen mot sør-sørøst. Grenser mot eneboligtomter i sørvest. Passer for 4-5 eneboliger. Helling mot nordvest, slakt terreng lengst vest mot dyrkamarka. Betinges ny avkjøring fra FV?? Kommunal vannledning på vestsida av fv. ?? Ikke offentlig avløpsløsning.
<i>Begrunnelse for forslaget:</i>	Tilby frittliggende eneboligtomter nær barnehage og skole, og med god utsikt.
<i>Dagens kommuneplanstatus :</i>	Framtidig byggeområde bolig.
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer i vedtatt planprogram, (- lovverk, -RPR, byggeforbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriks.)</i>	Usikkerhet om ev. krav i forhold til rensing av avløpsvann i forhold til Litjvatnet.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutningsrelevantetema (se pkt.):</i>	
<ul style="list-style-type: none">• <i>Landskapsvurderinger</i>	Vendt mot nordvest der det er åpent landskap, fjellrygg i bakkant mot sørøst.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Kulturminner/områder</i>	Ingen kjente registreringer. Må undersøkes før utbygging.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Jord- og skog</i>	Vestligste del av område har lauvskog av middels bonitet, og resterende areal er grunnlendt mark med uproduktiv skog.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Biologisk mangfold inkl. vilttrekk</i>	Ingen kjente registreringer eller andre spesielle forhold.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Friluftsliv (tilgang til friluftsomr.)</i>	Området er ikke kjent benyttet i friluftssammenheng. Ved planlegging av boliger viktig å beholde grønt korridorer ut.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Helse og miljø (støy, trafiksikkerhet, radon, høyspent, forurensning)</i>	Det er etablert forgjengerovergang over fv. 277 til g/s-veg som ligger på sørsida av fv. og fram til skolen. Ellers ingen kjente forhold.
<i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget og beskrivelsen av hvordan problemene knyttet til forslaget kan løses</i>	Krav til avløpsløsning må avklares med fylkesmannen som sektormyndighet.
VURDERING OG ANBEFALING	Det stilles krav om regulering før området kan bygges ut.



B 10 framt. boligområde
 Lystad
 Målestokk 1:5000

1.1.2 Næringsvirksomhet

Areal for næringsvirksomhet er henvist til områder som ligger inntil eksisterende virksomhet i Vassbygda. Det er satt av et nytt område til næring / turisme innenfor 100-metersbelet mot sjø. Årsaken til dette er et konkret prosjekt basert på sjøbasert turisme som er under planlegging, og som vi mener det er riktig å vurdere i delplan sammenheng.

Områdene N/T 1 og 2 og S 1 - næring / turisme

Det foreligger planer om et fisketurismeanlegg i regi av selskapet "Agdenes fisk", øst for eksisterende småbåthavn i Mølnbukta. Selskapet Agdenes fisk har tidligere drevet kilenotfiske etter villaks, men pga. nye reguleringer m.m. er denne virksomheten innstilt. Mange fisketurister ønsker en kombinasjon mellom fiske i sjø og elv, og ytre Agdenes ligger geografisk gunstig til for slik satsing.

Målsettinga med prosjektet "Agdenes fisketurisme" er å etablere et sjørelatert opplevelsessenter med basis i gamle "Synnavikens lakseverpe". Ved gjenoppbygging av laksevorpetårnet - og vorpeboden som tidligere stod i området, skal tradisjonell laksefangst demonstreres. Prosjektet tar ellers mål av seg til å integrere opplevels- og reiselivstilbud i Mølnbukta og resten av kommunen, og også med tilbud knyttet til laksefiske i elv, i andre kommuner. Senteret skal bl.a. kunne tilby organiserte fisketurer for større grupper, utleie av mindre båter samt lakse-, sel- og havørnsafari og dykketurer m.m.

For å realisere prosjektet er det ønskelig at de tiltenkte tilbudene skal være på plass, og ha beliggenhet i samme området slik at de besøkende får et helhetlig tilbud. Det må etableres vegadkomst til området. I tillegg må det etableres et næringsbygg der det er tenkt bevertning, kiosk, konferanserom, trimrom, bygdemuseum og utsalg av fiskeprodukter samt ei båthavn.

Bebyggelse

Bebyggelsen (næringsbygg og utleiehytter) er tenkt plassert i området N/T 2 som får adkomst via tunell gjennom Høggjørrestolen. Bebyggelsens eksakte plassering og utforing blir fastsatt ved utarbeidelse av reguleringsplan for området, men intensjonen er at bebyggelsen skal trekkes lengst mulig opp fra sjøen, og slik at den får en best mulig terrengtilpasning. Området N/T 1 ligger helt ned i strandkanten og her skal det kun etableres en rekonstruksjon av det gamle vorpehuset, samt at det blir areal for en adkomst mellom N/T 2 og den planlagte havna utenfor N/T 1. Det åpnes for ei viss utfylling i sjø utenfor området N/T 1, men med en kanal (fri gjennomstrømming av sjøvann) mellom fyllinga og land. Fyllingsfronten mot sjøen skal tilstrebes utformet slik at den blir mest mulig naturlig. På fyllinga kan det etableres parkering for besøkende, sjøhus for utstyr/redskap og med fiskestallerom for turister samt et laksevorpetårn.

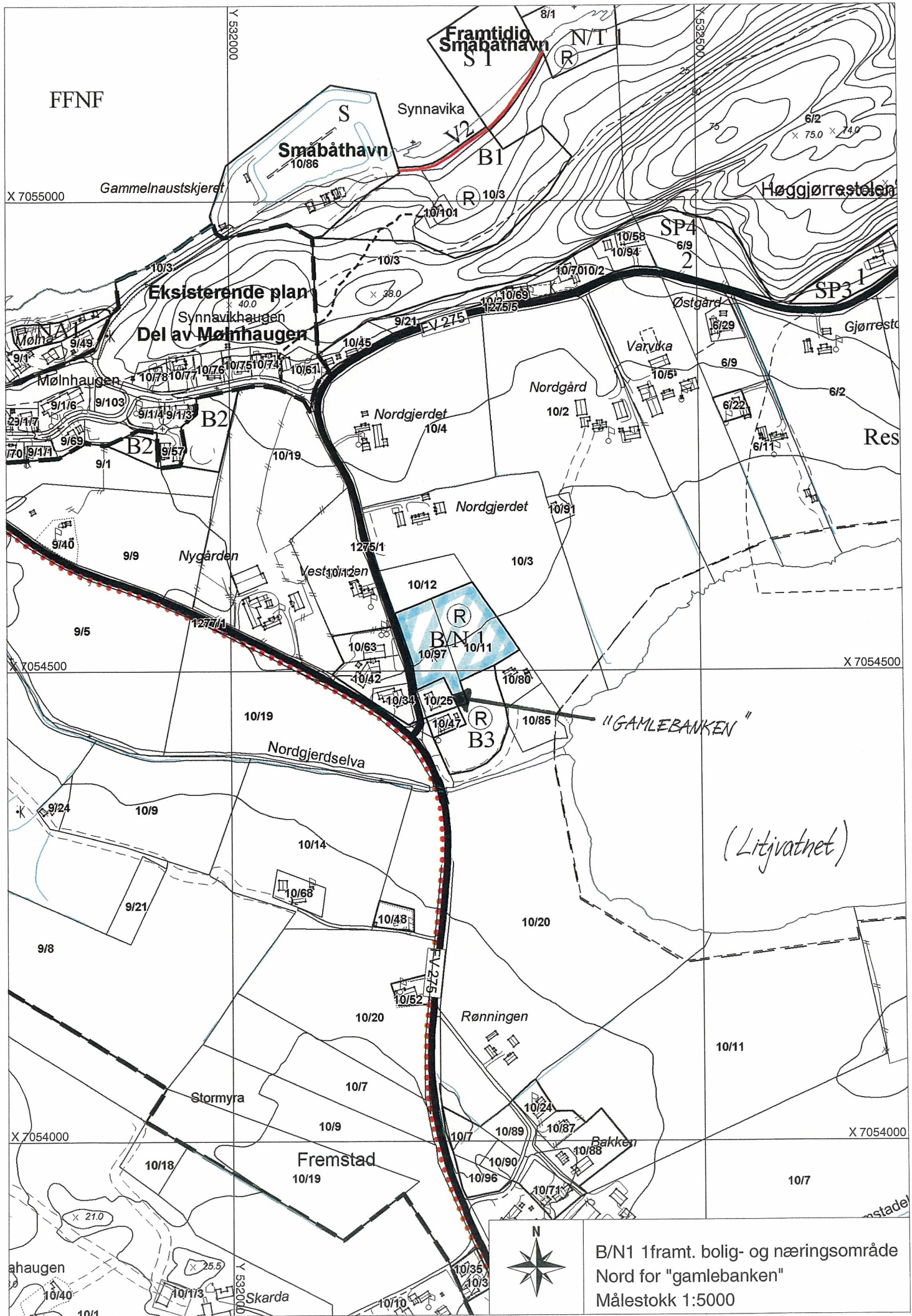
Gjeste- småbåthavn

Prosjektet er avhengig av å kunne disponere havn for en turistbåt samt ha plass for mindre utleiebåter. Det er ikke ledige plasser Mølnbukta småbåthavn. Opprinnelig var det planlagt å etablere et todelt småbåtanlegg med en del til bruk for fisketurismeprosjektet, ca 40 plasser, og ca. 140 faste båtplasser for i eget, nytt anlegg. Sektormyndighetene gikk imidlertid imot etablering av ei stor ny småbåthavn, med krav om at kommunen først måtte avklare lokalisering av nye småbåthavner gjennom en overordnet plan. Det ble imidlertid aksept for ei mindre gjestehavn i tilknytning til fisketurismeprosjektet. Etter nærmere vurderinger og

revideringer av planforslagene har man kommet fram til at det ikke vil være mulig å etablere prosjektet uten at det bygges ei ny småbåthavn. Småbåthavna er nå tenkt lokalisert der den ut fra eksisterende vind- og grunnforhold vil få en mest mulig gunstig beliggenhet, og med tilknytning til fasilitetene på land. For å få økonomi i prosjektet, er det nødvendig å bygge anlegget slik at det også kan leies ut noen faste småbåtplasser i tillegg til å ha utleiebåter for turister. Det reviderte prosjektet gir mindre inngrep i strandsona, og man sparer den fineste stranda som ligger nedenfor området B1, og som i henhold til tidligere planutkast ville blitt berørt av ei gjestehavn.

B/N1 BOLIG -/ NÆRINGSOMRÅDE NORD FOR "GAMLE BANKEN"

<i>Forslagsstiller:</i>	Privat.
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Gnr./bnr. 10/97, , og del av 10/11, totalt ca. 9 daa. Området er avgrenset som vist på vedlagt kart.
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Området ligger i tilknytning til eksisterende forretningsvirksomhet som utgjør "sentrum" i Vassbygda. Flatt, åpent areal som ligger på grasmark. Ønskes tatt i bruk til lettere næringsvirksomhet i kombinasjon med boligformål. Det går kommunale vannledning på sørsida av fv. 275, og med forgreining til "gamle banken" (10/25,29). Ikke offentlig avløp.
<i>Begrunnelse for forslaget:</i>	Behov for utvidelsesområde for eksisterende næringsvirksomhet.
<i>Dagens kommuneplanstatus :</i>	LNF-område med forbud mot bygging- og deling. Det er gitt dispensasjon fra gjeldende plan for å ta i bruk gnr./bnr.10/97 (ca 4 daa) til næringsformål.
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer i vedtatt planprogram(-lovverk, -RPR,, byggeforbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriksjoner)</i>	Ligger på fulldyrket mark,, men i tilknytning til eks. bebyggelse.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutningsrelevante tema(se punkt under):</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Landskapsvurderinger</i> 	Flatt, eksponert område som ligger på dyrket mark (gras).
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kulturminner/områder:</i> 	Det er gjort funn av slipt skifergjenstand, og det er krav om arkeologiske påvisningsundersøkelser før detaljplanlegging.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Jord- og skog</i> 	Fulldyrket, lettbrukt jord. Pr. dato grasproduksjon.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Biologisk mangfold inkl. vilttrekk</i> 	Ingen spesielle registreringer eller andre forhold.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Friluftsliv (tilgang til friluftsomr.)</i> 	Ikke benyttet til friluftsområde (pr. dato dyrket innmark).
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Helse og miljø (støy, trafiksikkerhet, radon, høyspent, forurensning)</i> 	Ingen kjente forhold. Området ligger inntil fv. 275, men trafikkstøy ansees ikke som problem pga. liten trafikkmengde.
<i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget og beskrivelsen av hvordan problemene knyttet til forslaget kan løses</i>	Jordloven bør gjelde for området inntil godkjent reguleringsplan foreligger. Av hensyn til eksisterende boliger- og fritidshus vil det ikke bli tillatt med støyende- eller forurensende virksomhet. Best egnet for forretning-/kontor. Tyngre industri vil bli henvist til Selva industriområde (utenfor planområdet).
VURDERING OG ANBEFALING:	Det kreves arkeologisk påvisningsundersøkelse før det utarbeides reguleringsplan. Kommunen krever reguleringsplan med bestemmelser som sikrer at området skal benyttes til kombinasjon bolig-/ lettere næringsvirksomhet. Utendørs lagring av redskap-/ utstyr bør ikke tillates.



FFNF

Framtidig Småbåthavn S1

Småbåthavn 10/86

Eksisterende plan
Del av Mølhaugen

B/N1

"GAMLEBANKEN"

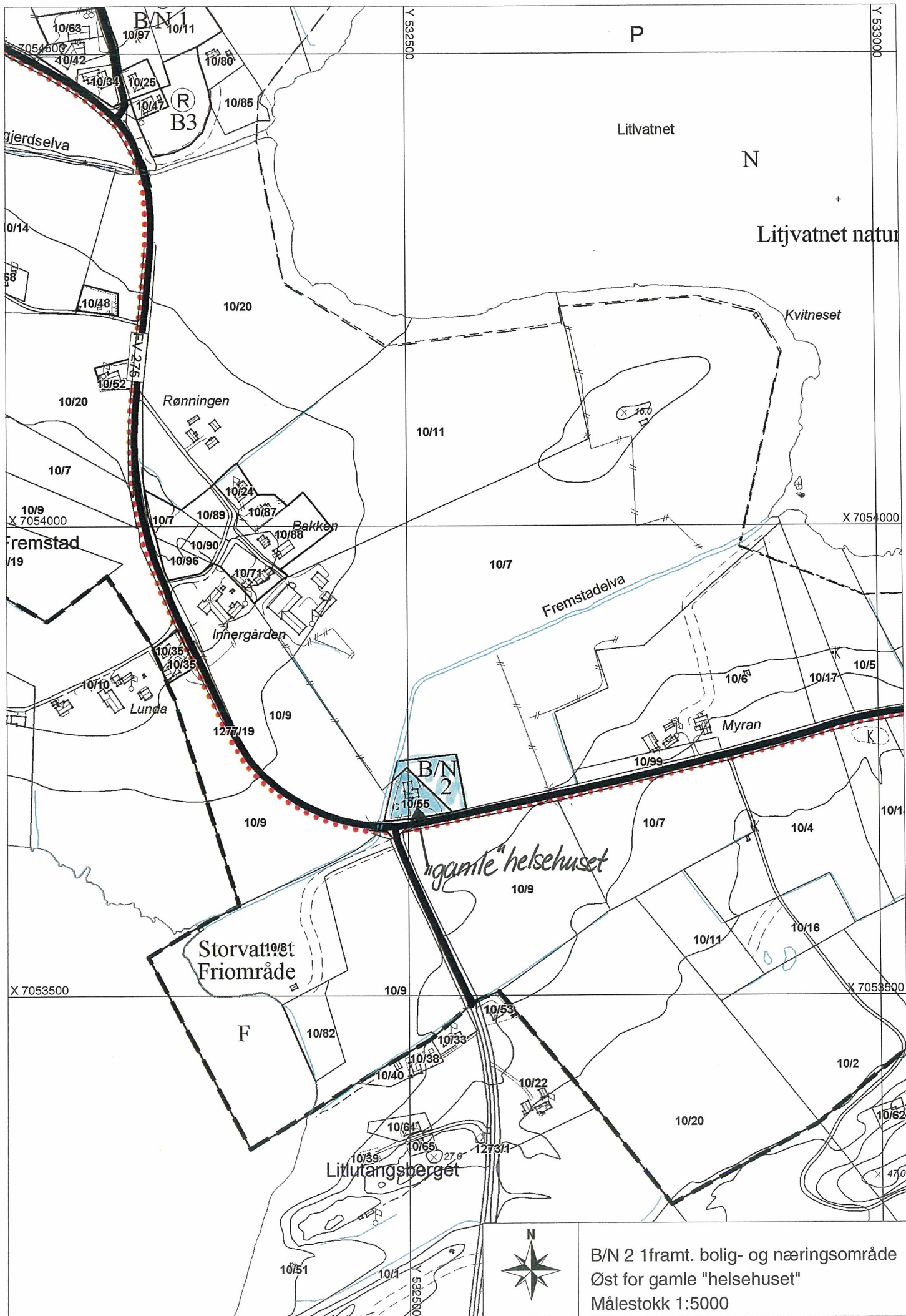
(Litjvatnet)



B/N1 1framt. bolig- og næringsområde
Nord for "gamlebanken"
Målestokk 1:5000

B/N2 BOLIG - / NÆRINGSOMRÅDE ØST FOR GAMLE "HELSEHUSET"

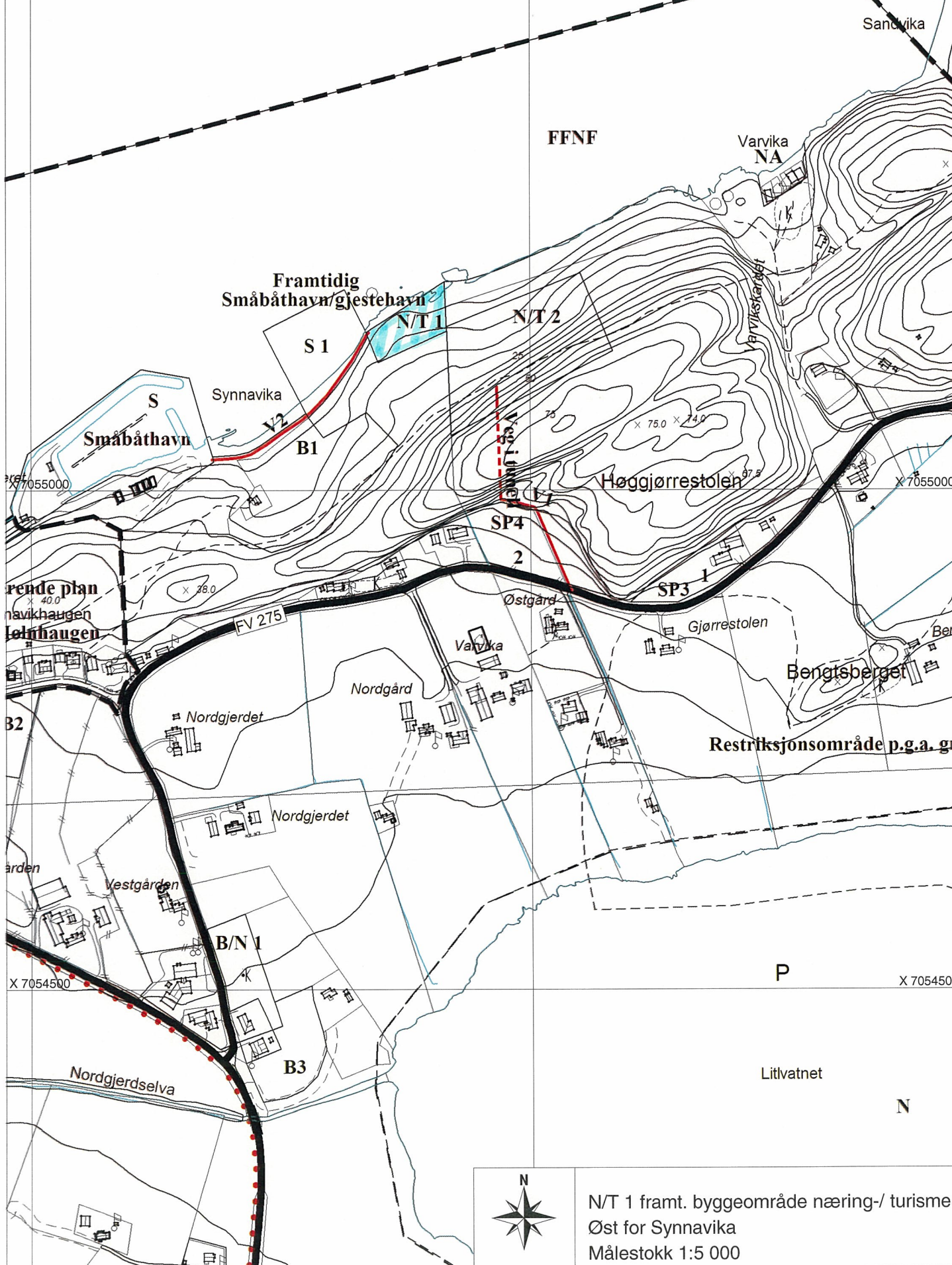
<i>Forslagsstiller:</i>	Privat.
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Areal på ca 2 daa beliggende øst for gnr.10/55 (gml. "helsehuset"), på gnr.10 bnr.7. Avgrensing av området er vist på vedlagt kart.
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Naturlig tilleggsareal til eksisterende tomt gnr.10 bnr.55 som pr. dato benyttes til bolig.
<i>Begrunnelse for forslaget:</i>	Det er søkt om å ta i bruk naboarealet til 10/55 – nå kalt B/N2 – til næringsformål, og det ble vedtatt å avvende revideringa av kommunedelplanen. Eier av 10/55 ønsker å drive næringsvirksomhet på tilgrensede areal, og ev. ha kontorer i eks. bygg på 10/55 i kombinasjon med bolig.
<i>Dagens kommuneplanstatus :</i>	Byggeområde - framtidig idrettsanlegg. Denne arealbruken foreslås ikke videreført.
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer i vedtatt planprogram(- lovverk, -RPR,, byggeforbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriksjoner)</i>	Beliggende på dyrket mark, men arealet er fuktig og har lav avkastning.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutningsrelevante tema(se punkt under):</i>	
<ul style="list-style-type: none">• <i>Landskapsvurderinger</i>	Flatt, "præriepreget" område, en "satellitt" i forhold til annen bebyggelse, med unntak av bygg på gnr.10 bnr.55.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Kulturminner/områder:</i>	Ingen registrerte kulturminner i området, må undersøkes før utbygging.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Jord- og skog</i>	Fulldyrket jord. Grasproduksjon.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Biologisk mangfold inkl. vilttrekk</i>	Ingen kjente registreringer eller forhold. Fremstadelva går vest for området, men blir ikke berørt. Kantsona mot elva må ikke hugges.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Friluftsliv (tilgang til friluftsomr.)</i>	Ikke benyttet i friluftssammenheng.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Helse og miljø (støy, trafiksikkerhet, radon, høyspent, forurensning)</i>	Fv. 277 går forbi, og det er ikke gang-/ sykkelveg. Rett strekning som innbyr billistene til fart. Ingen andre kjente forhold av spesiell betydning.
<i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget og beskrivelsen av hvordan problemene knyttet til forslaget kan løses</i>	Tilfredsstillende avløpsløsning kan bli en utfordring.
VURDERING OG ANBEFALING:	Krav om situasjonsplan som viser arealbruken av eksisterende og nytt areal i sammenheng. Bør ikke åpnes for aktivitet som medfører stort publikumsbesøk, heller ikke støyende eller forurensende virksomhet. Utendørs lagring bør ikke tillates.



B/N 2 1fram. bolig- og næringsområde
 Øst for gamle "helsehuset"
 Målestokk 1:5000

N/T 1 BYGGEOMRÅDE NÆRING / TURISME – , ØST FOR SYNNAVIKA

<i>Forslagsstiller:</i>	Privat
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Beliggende på gnr. 9 og gnr.10 tilhørende Synnavikhaugen Sameie. Gnr.8 bnr.1 har bruksrettighet i tilknytning til laksevorpe.
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Det er planlagt gjenoppbygging av det gamle vorpehuset som stod her tidligere, men det skal ellers ikke åpnes for annen bebyggelse. Det planlegges en adkomst fra området N/T 2 og inn i området. N/T 1 omfatter kun landareal. I sjøen, utenfor N/T 1 planlegges en utfylling som del av gjeste-/småbåhavn S 1, men med en "kanal" (åpning) mellom N/T 1 og fyllinga. Her vil det bli ei bru over.
<i>Begrunnelse for forslaget:</i>	En del av et reiselivskonsept med sjøbaserte aktiviteter, der det bl.a. skal demonstreres gammel laksefangstteknikk ved gjenoppbygging av "Synnavikens laksevorpe" inkl. lakseverpetårn. Anlegget må ligg nært sjø, - og laksevorpe-lokaliteten.
<i>Dagens kommuneplanstatus :</i>	LNF-område med forbud mot fradeling – og bygging.
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer i vedtatt planprogram(-lovverk, -RPR,, byggeforbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriksjoner)</i>	Medfører oppføring av ett bygg i strandsona, samt etablering av en adkomst mellom N/T 1 og N/T 2.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutningsrelevante tema(se punkt under):</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Landskapsvurderinger</i> 	Planlagt vorpehus bør bygges med ca. samme utforming som det som stod der tidligere.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kulturminner/områder:</i> 	Ingen kjente kulturminneregistreringer.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Jord- og skog</i> 	Ingen. Berg i dagen.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Biologisk mangfold inkl. vilttrekk</i> 	Strandsona er generelt et leveområde for mange planter- og dyr med spesiell tilpassningsevne i forhold til flo- og fjære, og er næringsmessig viktig. En del av sjøområdet som i gjeldende viltplan er vist som viktig område for sjøfugl.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Friluftsliv (tilgang til friluftsomr.)</i> 	Ikke registrert som friluftsområde, men er forholdsvis lett tilgjengelig for gående.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Miljø (støy, trafiksikkerhet, radon, høyspent, forurensning)</i> 	Ingen kjente forhold.
<i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget</i>	Ingen særlig problemer, da det kun skal oppføres et vorpehus.
VURDERING OG ANBEFALING:	Områdene N/T 1, N/T 2 og S1 må inngå i samme reguleringsplan.



rende plan
navikhaugen
lønhaugen

B2

X 7054500

X 7054500

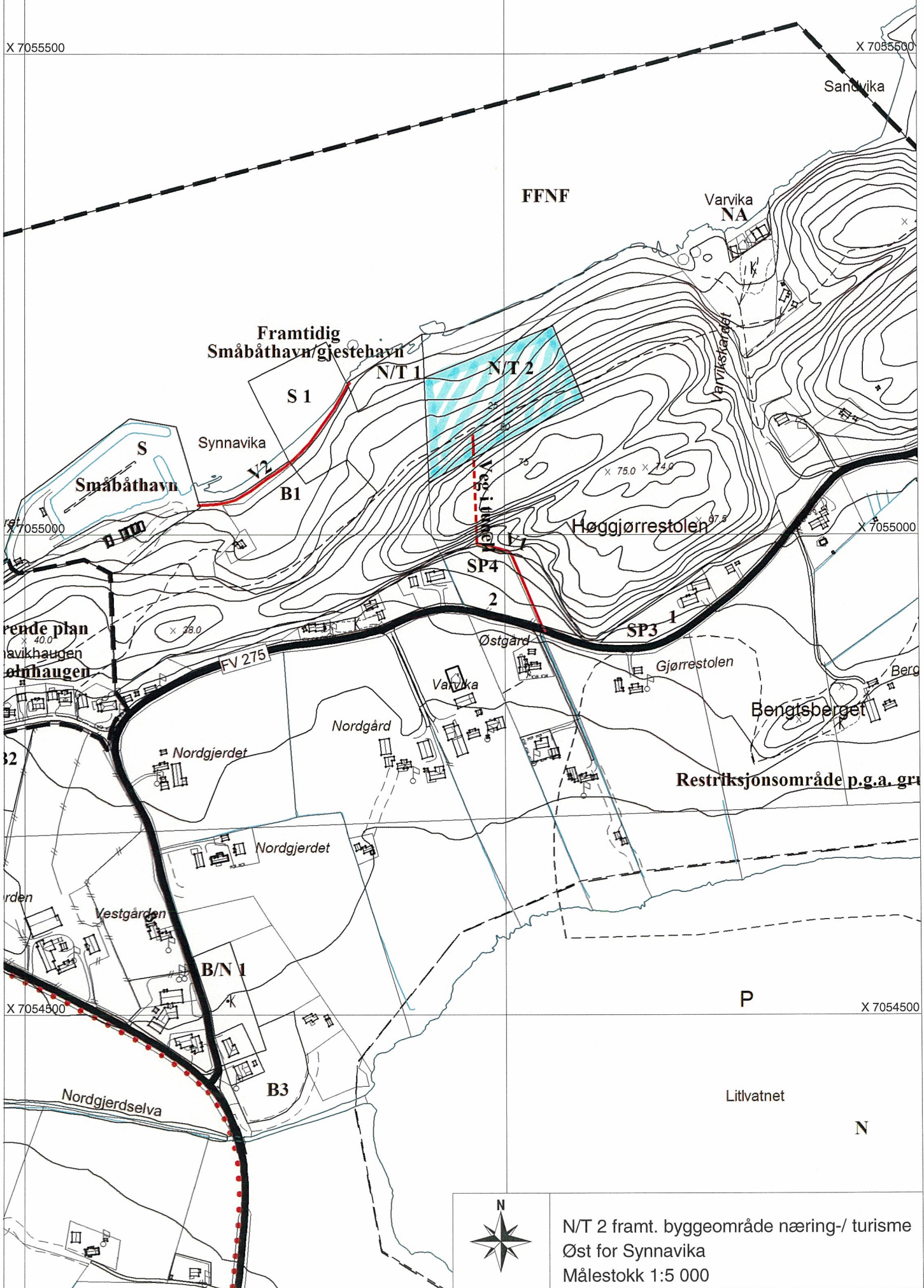


N/T 1 fram. byggeområde næring-/ turisme
Øst for Synnavika
Målestokk 1:5 000

N/T 2 BYGGEOMRÅDE NÆRING / TURISME – ØST FOR SYNNAVIKA

<i>Forslagsstiller:</i>	Privat
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Beliggende på gnr. 6 bnr.2. Området er vist på vedlagt kart. Totalt 17 daa.(Øvre del av området skal ikke bebygges, men tas med for å sikre at tunellinnslaget blir med i planen).
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Areal for lokalisering av næringsbygg med cafe, møtelokaler, museum m.m. samt utleiehytter og tilhørende veger- og parkering i forbindelse med fisketurisme prosjekt. Adkomst skjer via tunell fra sør, og tunellinnslaget blir innenfor området N/T2. Et belte på ca. 20 meter nedenfor N/T2 blir liggende som LNF-område. Må sees i nær sammenheng med N/T 1 og S1. I området N/T1 skal det tidligere vorpehuset gjenoppbygges, men ut over dette ingen bebyggelse. Et areal vest for vorpehuset skal som for gammelt, benyttes til tørkeplass for nøter.
<i>Begrunnelse for forslaget:</i>	En del av et reiselivskonsept med sjøbaserte aktiviteter, der det bl.a. skal demonstreres gammel laksefangstteknikk ved gjenoppbygging av "Synnavikens lakseverpe" inkl. lakseverpetårn. Anlegget må nødvendigvis ligg nær sjø og laksevorpe-lokaliteten.
<i>Dagens kommuneplanstatus :</i>	LNF-område med forbud mot fradeling – og bygging.
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer i vedtatt planprogram(-lovverk, -RPR,, byggeforbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriksjoner)</i>	Området ligger i hovedsak nærmere sjø enn 100 meter.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutnings-relevantetema(se punkt under):</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Landskapsvurderinger</i> 	Arealet N/T 2 ligger i en liten "kvelving" i landskapet, der bebyggelse kan plasseres uten å bli ekstremt eksponert. Strandsona blir åpen for fri ferdsel, ingen inngrep nedenfor området N/T2.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kulturminner/områder:</i> 	Ingen kjente registreringer.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Jord- og skog</i> 	Ingen. Berg i dagen.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Biologisk mangfold inkl. vilttrekk</i> 	Strandsona er generelt et leveområde for mange planter- og dyr med spesiell tilpassningsevne i forhold til flo- og fjære, og er næringsmessig viktig. En del av sjøområdet som i gjeldende viltplasseringsplan er vist som viktig område for sjøfugl.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Friluftsliv (tilgang til friluftsomr.)</i> 	Ikke registrert som friluftsområde, men er forholdsvis lett tilgjengelig for gående.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Helse og miljø (støy, trafikkikkerhet, radon, høyspent, forurensning)</i> 	Ingen kjente forhold.

<p><i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget og beskrivelsen av hvordan problemene knyttet til forslaget kan s</i></p>	<p>Arealet ligger i 100-meters beltet mot sjø, men det er tatt inn i de generelle bestemmelsene at areal nærmest sjøen ikke skal bebygges. Området N/T2 er trukket ca 20 m tilbake fra strandlinja. Bebyggelsen er også tenkt plassert lengre opp mot Høggjørrestolen. God plassering og utforming av bebyggelsen slik at den tilpasset terreng og landskap.</p>
<p>VURDERING OG ANBEFALING:</p>	<p>Områdene N/T 1, N/T 2 og S1 må inngå i samme reguleringsplan. Planen må også omfatte arealet nærmest sjøen, og reguleres til "grøntområder" der det er åpnet for fri ferdsel. God arealutnyttelse for området N/T 2 kreves.</p>

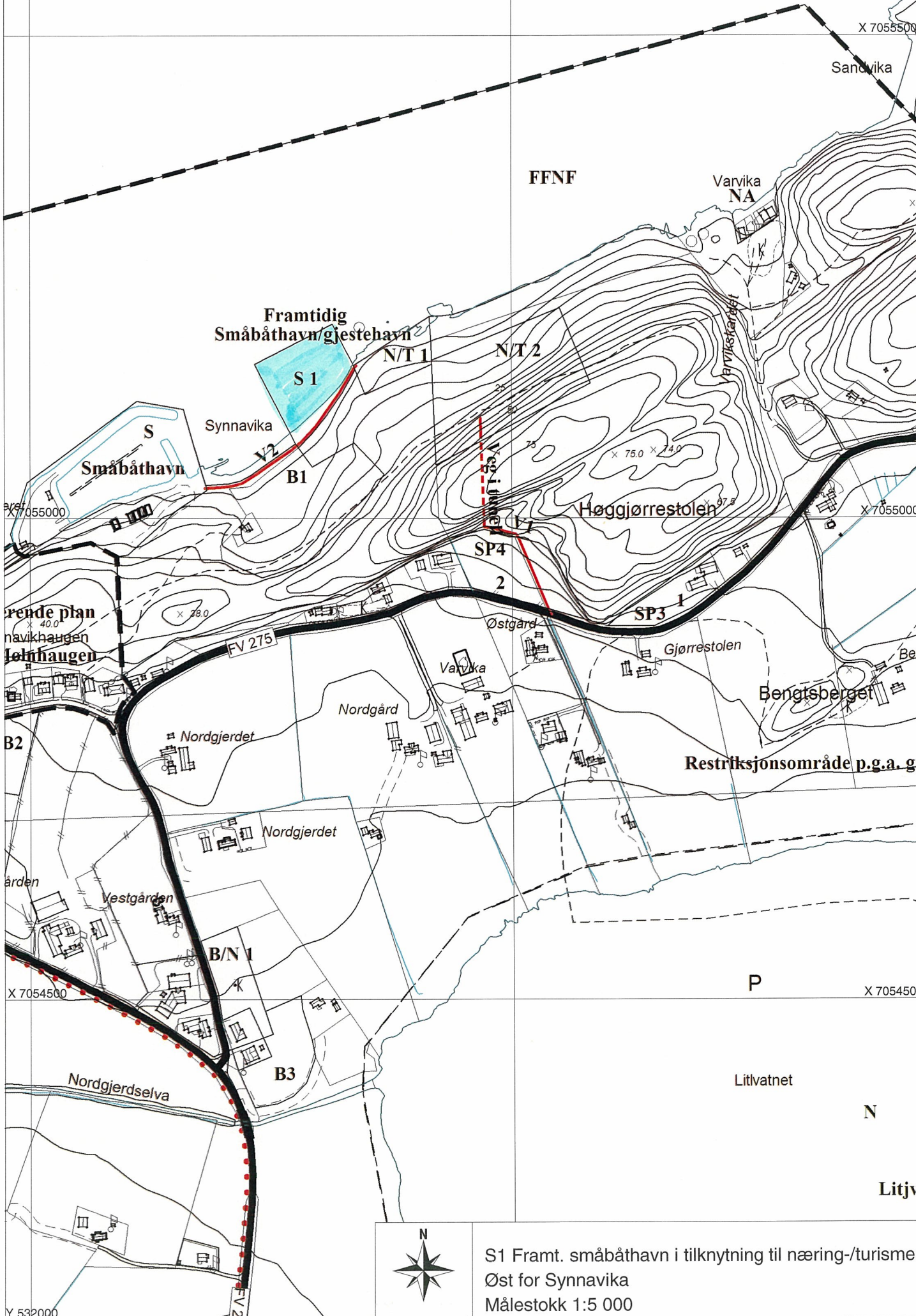


N/T 2 fram. byggeområde næring-/ turisme
 Øst for Synnavika
 Målestokk 1:5 000

S1 FRAMTIDIG SMÅBÅTANLEGG FOR TURIST – OG UMLEIEBÅTER / ORDINÆRE SMÅBÅTPLASER, ØST FOR SYNNAVIKA

<i>Forslagsstiller:</i>	Privat
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Grenser mot sameiegrunn på land. Avgrensing er vist på vedlagt kart.
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Utfylling av et noe areal til bruk for vorpetårn og parkering samt utfylling av molo med plass for utleiebåter og en større turistbåt i tilknytning til fisketurismeprosjektet i området N/T1 – og N/T2, men der ledig kapasitet blir benyttet til utleie av ordinære småbåtplasser. Masse til utfylling er planlagt sprengt ut inne i fjellet Høggjørrestolen. Moloen vil følge marbakken. Det er planlagt en kanal for gjennomstrømming av sjøvann mellom området N/T 1 og utfyllinga i sjø. Det foreligger skisse over tiltaket (se vedlegg bakerst i heftet med planbeskrivelse- og konsekvensvurderinger).
<i>Begrunnelse for forslaget:</i>	En del av fisketurismeanlegget i regi av "Agdenes fisk" for å gi et helhetlig tilbud. Samlokalisering av gjestehavn- og ordinær småbåthavn for å få økonomi i prosjektet, samt for å konsentrere inngrepene. Viktig å få avklart arealbruken til småbåthavn fordi prosjektet er avhengig av dette.
<i>Dagens kommuneplanstatus :</i>	LNF-område med forbud mot deling- og bygging.
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer i vedtatt planprogram(-lovverk, -RPR, byggeforbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriksjoner)</i>	Medfører inngrep i strandsona, men gir minimale inngrep i selve stranda da det ikke skal foretas graving i stranda inn mot land, med unntak av et mindre utfyllingsområde utenfor området N/T 1. Nye småbåthavner skal vurderes gjennom at kommunen utarbeider en overordnet plan. Denne havna henger nøye sammen med et fisketurismeprosjekt som er basert på den gamle laksevorpa i dette området, og kan derfor ikke plasseres annet sted.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutningsrelevante tema(se punkt under):</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Landskapsvurderinger</i> 	Ingen større inngrep i området pr. dato der det er storsteinet strand, som i vest avgrenses mot en berganabb som går ut i sjøen .
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kulturminner/områder:</i> 	Området er ikke undersøkt med tanke på marinarkeologi, og det vil kreves undersøkelser i forbindelse med oppstart av reguleringsplanarbeid.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Jord- og skog</i> 	Berører ikke dyrket mark. Steinstrand.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Biologisk mangfold inkl. vilttrekk</i> 	Strandsona er generelt et leveområde for mange planter- og dyr med spesiell tilpassningsevne i forhold til flo- og fjære, og er næringsmessig viktig. En del av sjøområdet som i gjeldende viltplan er vist som viktig område for sjøfugl.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Friluftsliv (tilgang til</i> 	Ikke registrert som friluftsområde, men er forholdsvis lett

<i>friluftsomr.)</i>	tilgjengelig for gående.
<ul style="list-style-type: none"> <i>Helse og miljø (støy, trafiksikkerhet, radon, høyspent, forurensning)</i> 	Ingen kjente forhold.
<i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget og beskrivelsen av hvordan problemene knyttet til forslaget kan løses</i>	Utfyllinga i sjø er basert på kunnskap om lokale strøm- og vindforhold, og er planlagt for å begrense inngrepene i strandsona mest mulig samtidig som den gir gode havneforhold.
VURDERING OG ANBEFALING:	Områdene S 1 og N/T 1 og N/T 2 må inngå i samme reguleringsplan.



FFNF

Varvika
NA

Framtidig
Småbåthavn/gjestehavn

S 1

NT 1

NT 2

Synnavika

B1

Småbåthavn

Høggjørrestolen

SP4

SP3

rende plan
navikhaugen
Lønhaugen

FV 275

Østgård

Gjørrestolen

Bengtsberget

B2

Nordgård

Nordgjørdet

Nordgjørdet

Restriksjonsområde p.g.a. gr

gården

Vestgården

B/N 1

B3

P

X 7054500

X 7054500

Nordgjørdselva

Litvatnet

N

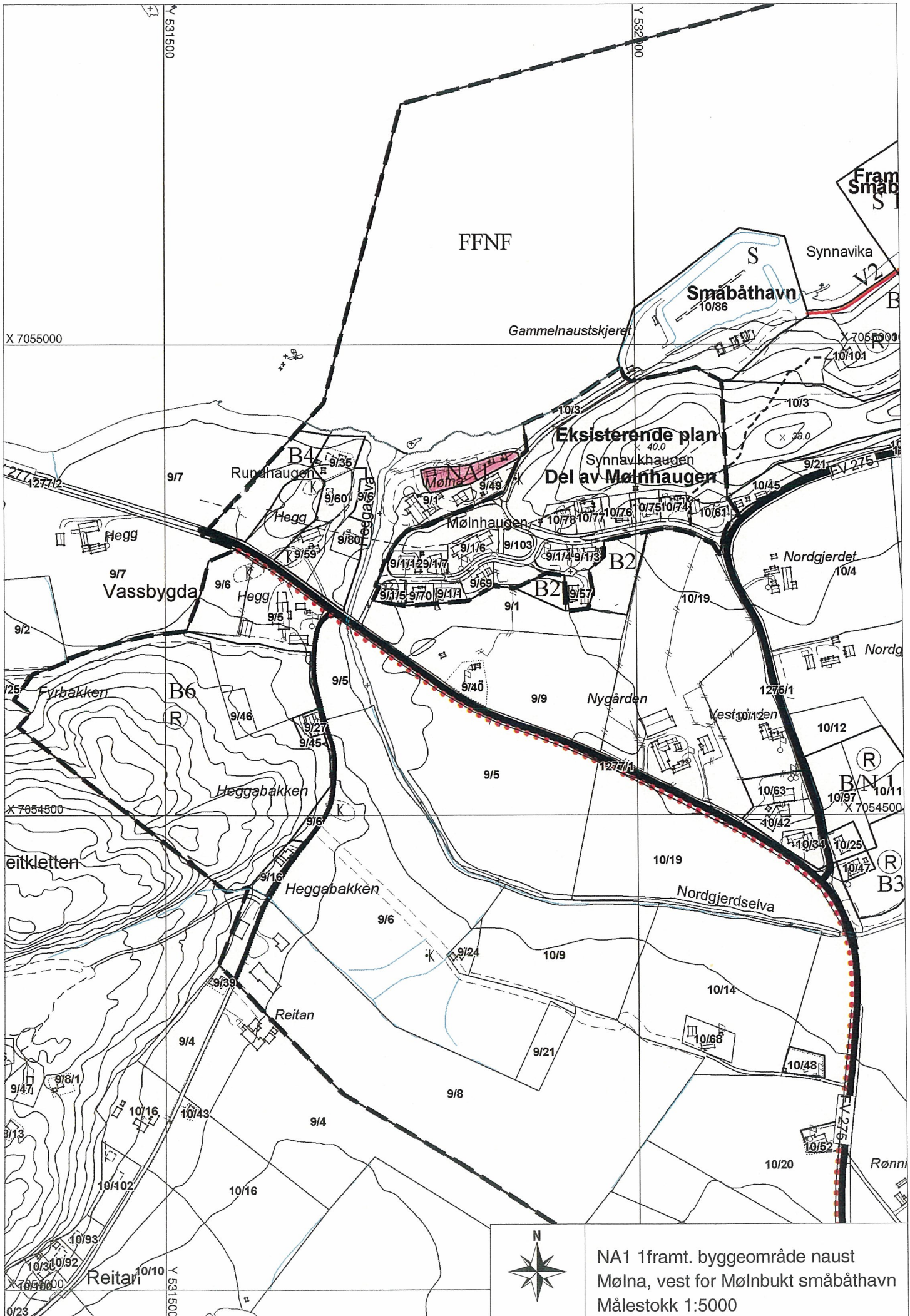
Litjva



S1 Framt. småbåthavn i tilknytning til næring-/turisme
 Øst for Synnavika
 Målestokk 1:5 000

NA 1 – BYGGEOMRÅDE NAUST, MØLNA, VEST FOR MØLNBUKT SMÅBÅTHAVN

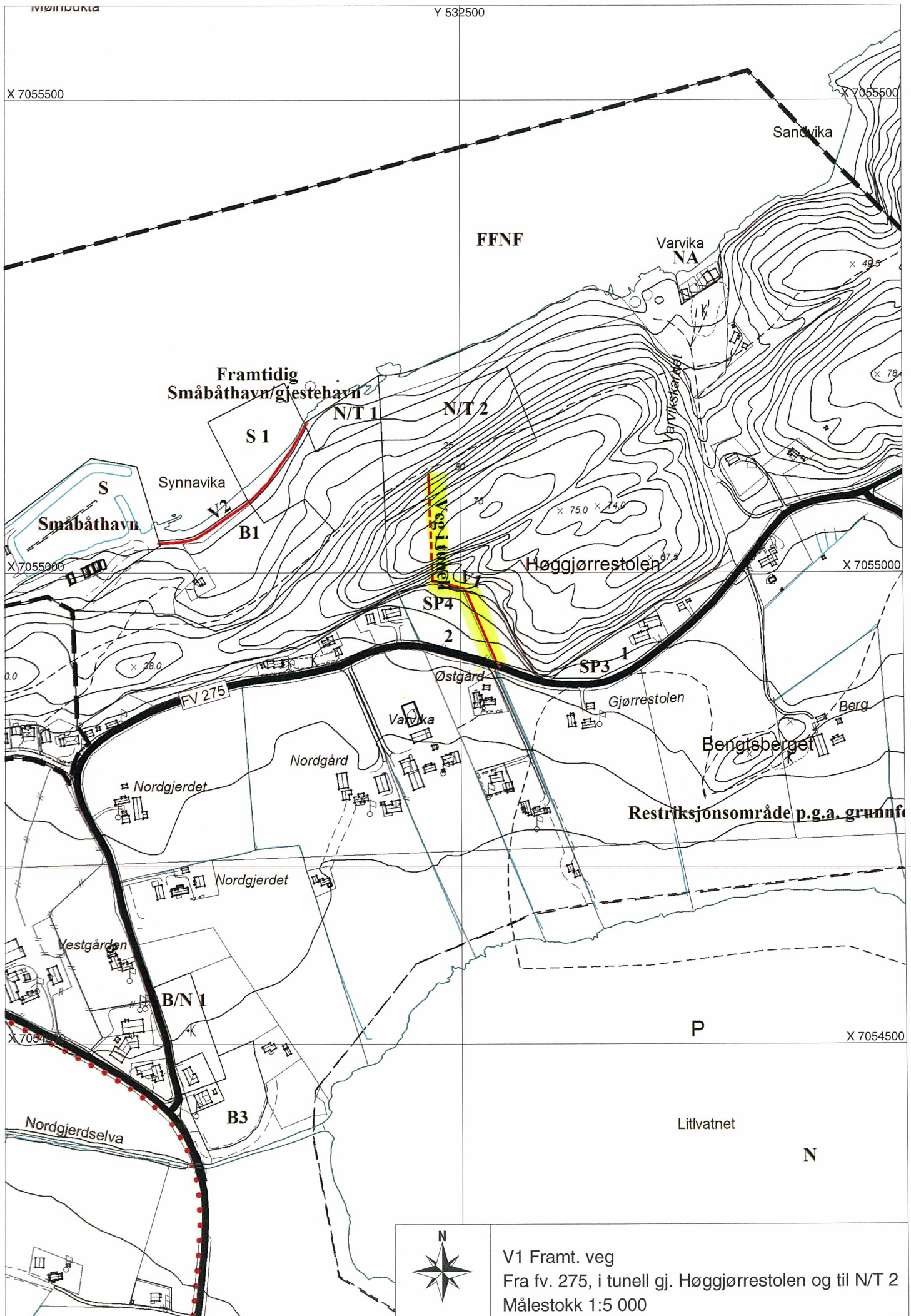
<i>Forslagsstiller:</i>	Privat
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Beliggende på gnr.9 bnr.1, avgrensing vist på vedlagt kart.
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Området ligger på innmarka, ett nivå nedenfor selve gardstunet, men berører ikke strandsona (bratt ned). Ønske oppføring av naust for utleie.
<i>Begrunnelse for forslaget:</i>	Ønske om å benytte området til noe som gir avkastning til gården.
<i>Dagens kommuneplanstatus :</i>	LNF-område med forbud mot deling og bygging.
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer i vedtatt planprogram(- lovverk, -RPR., byggeforbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriksjoner)</i>	Ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø, men vil ikke berøre strandsona.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutningsrelevante tema(se punkt under):</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Landskapsvurderinger</i> 	Ligger nært gardstun og enebolig, men ett nivå lavere enn disse. Med begrensing i størrelse vil naust kunne passe godt inn.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kulturminner/områder:</i> 	Ingen registrerte kulturminner i området, påvisningsundersøkelser må påregnes før utbygging kan ta til.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Jord- og skog</i> 	Uproduktiv skog, anna jordekt fastmark.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Biologisk mangfold inkl. vilttrekk</i> 	Ingen spesielle arter eller forekomster er registrert.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Friluftsliv (tilgang til friluftsomr.)</i> 	Ikke benyttet som friluftslivsområde, del av innmark.
<i>Helse og miljø (støy, trafiksikkerhet, radon, høyspent, forurensning)</i>	Ingen kjente forhold.
<i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget og beskrivelsen av hvordan problemene knyttet til forslaget kan løses</i>	Eksisterende adkomstveg som går ned i småbåthavna, er lite egnet for mer trafikk. Utbygging bør ikke finne sted før denne er utbedret.
VURDERING OG ANBEFALING:	Anbefales vist som byggeområde for naust, men med krav om situasjonsplan som avklarer plassering og utforming av naustene, og som skal godkjennes av kommunen. Naustene skal ikke tillates fradelt. Bygging tillates ikke før det er eksisterende adkomstveg er utbedret.



NA1 1fram. byggeområde naust
 Mølne, vest for Mølnbukt småbåthavn
 Målestokk 1:5000

V1 – FRAMTIDIG VEG TIL N/T 2 GJENNOM HØGGJØRRESTOLEN

<i>Forslagsstiller:</i>	Privat
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Foreslått adkomst er beliggende på gnr.6 bnr.2. avkjøring fra fv. 275. Tunell gjennom Høggjørrestolen (fjellparti)
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Veg planlegges som adkomst til området N/T2, der vegtraseen ikke vil berøre eksisterende bebyggelse. Planlegges utsprenging av stein inne i Høggjørrestolen for å ta ut masse til molo, dette for å unngå steinbrudd i dagen. Etter at fjell er tatt ut, er det tenkt å benytte fjellhallen til lagring av båter.
<i>Begrunnelse for forslaget:</i>	For å skaffe adkomst til området N/T 2 uten å berøre strandsona, samt skaffe masse til molobygging uten store terrenginngrep. Adkomsten ikke vil berøre eksisterende boligområder og i liten grad dyrket mark.
<i>Dagens kommuneplanstatus :</i>	I grensa mellom området åpnet for spredt boligbygging og LNF-område med forbud mot bygging.
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer i vedtatt planprogram(- lovverk, -RPR,, byggeforbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriksjoner)</i>	Nei.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutningsrelevante tema(se punkt under):</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Landskapsvurderinger</i> 	Foreslått trasè kan tilpasses landskapet på en god måte. Utsprenging av steinmasser inn i fjellet er gunstig for å slippe synlige terrenginngrep.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kulturminner/områder:</i> 	Ingen registrerte kulturminner i området, men må påregne undersøkelser før bygging.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Jord- og skog</i> 	Ikke i konflikt med jord- og skogbruksinteresser, ligger i hovedsak i utkanten av dyrket mark.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Biologisk mangfold inkl. vilttrekk</i> 	Ingen kjente registreringer.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Friluftsliv (tilgang til friluftsomr.)</i> 	Foreligger ingen kjente opplysninger.
<i>Helse og miljø (støy, trafiksikkerhet, radon, høyspent, forurensning)</i>	Ingen kjente forhold.
<i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget og beskrivelsen av hvordan problemene knyttet til forslaget kan løses</i>	Kostnadskrevende alternativ da det inngår mye sprenging, men samtidig gir det masse til molobygging uten å åpne massetak i dagen og kort transportveg som ikke vil berøre eks. bebyggelse.
VURDERING OG ANBEFALING:	Denne adkomsten er å foretrekke framfor adkomst gjennom eks. boligområde ved Mølnhaugen. Krav om godkjent situasjonsplan og byggesøknad før bygging av veg og fjellhall.

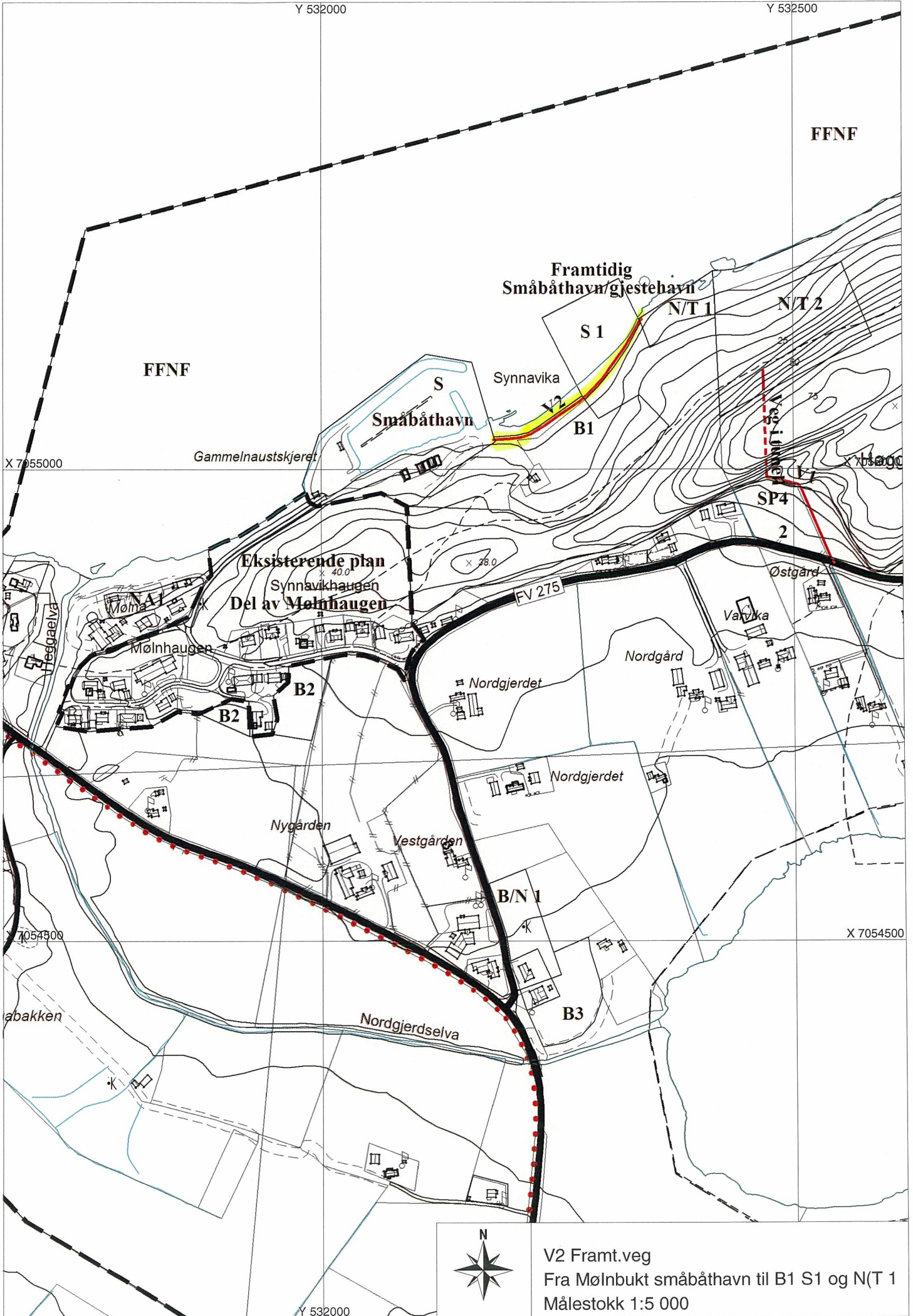


V2 – FRAMTIDIG VEG FRA EKS. SMÅBÅTHAVN TIL B 1 I SYNNAVIKA EV. TIL S 1, N/T 1

<i>Forslagsstiller:</i>	Kommunen
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Synnavikhaugen sameie og gnr.8 bnr.1. Ca. 200 meter fra avslutning av eks. veg i småbåthavna og fram til område N/T 1.
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Mulig adkomst fra eksisterende småbåthavn og til framtidig boligområde B1 og til ny småbåthavn S1 og områden N/T 1.
<i>Begrunnelse for forslaget:</i>	Inngrepene i strandsona blir mer konsentrert, istedenfor å berøre hele sona fra Varvika og mot Synnavika.
<i>Dagens kommuneplanstatus :</i>	LNF-område med forbud mot deling- og bygging.
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer i vedtatt planprogram(- lovverk, -RPR,, byggeforbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriksjoner)</i>	Medfører bygging i strandsona.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutningsrelevante tema(se punkt under):</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Landskapsvurderinger</i> 	Traseen vil ligge ned mot fjære, og medfører noe sprengning av berg, men det vil være mulig å tilpasse traseen bra i terrenget.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kulturminner/områder:</i> 	Ingen kjente, registrerte kulturminner. Påvisningsundersøkelser på påregnes før videre detaljplanlegging.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Jord- og skog</i> 	Ikke dyrket- dyrkbar jord, berg i dagen.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Biologisk mangfold inkl. vilttrekk</i> 	Strandsona er generelt et leveområde for mange planter- og dyr med spesiell tilpassningsevne i forhold til flo- og fjære, og er næringsmessig viktig. En del av sjøområdet som i gjeldende viltplan er vist som viktig område for sjøfugl.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Friluftsliv (tilgang til friluftsomr.)</i> 	Foreligger ingen opplysninger. Et forholdsvis enkelt tilgjengelig område pr. dato for alle som kan gå i terrenget.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Helse og miljø (støy, trafiksikkerhet, radon, høyspent, forurensning)</i> 	Ingen kjente forhold.
<i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget og beskrivelsen av hvordan problemene knyttet til forslaget kan løses</i>	Må foretas noe sprengning, og vegtraseen anbefales murt opp i stede for lagt på fylling for å få en best mulig estetikk. Bør utformes med tanke på at den også vil bli benyttet som gangveg.

VURDERING OG ANBEFALING:

Ved utbygging av områdene B1, S1 og N/T 1 må det gjeres en helhetlig vurdering i forhold til adkomst, og det anbefales at vegen innarbeides som en del av reguleringsplanen for B1 og videreføres i plan for S1 og N/T 1 dersom det blir aktuelt.



FFNF

FFNF

Framtidig
Småbåthavn/gjestehavn

Småbåthavn

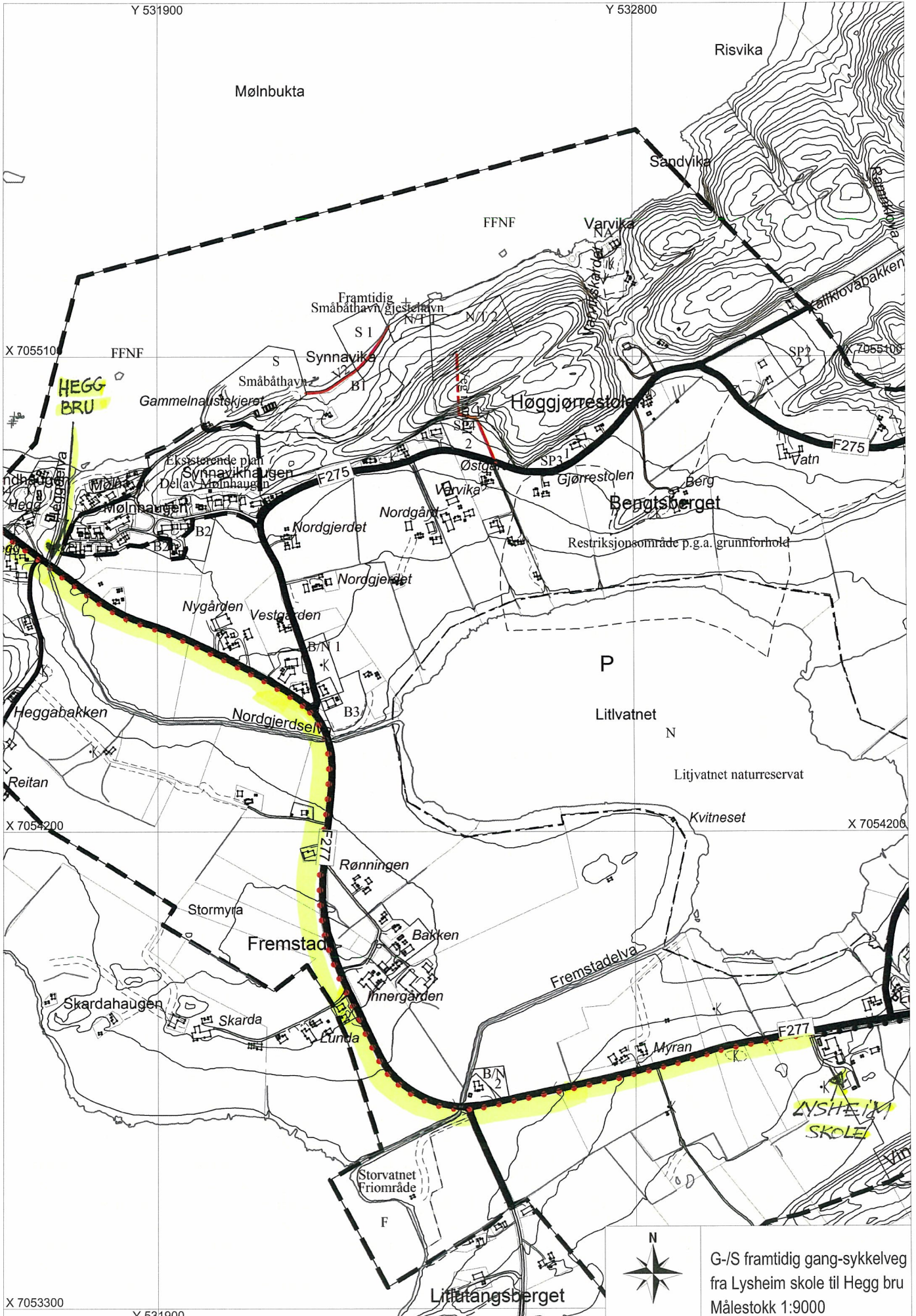
Eksisterende plan
Synnavikhaugen
Del av Mølnhaugen

V2 Framt.veg
 Fra Mølnbukt småbåthavn til B1 S1 og N(T) 1
 Målestokk 1:5 000



G / S – planlagt gang-/ sykkelveg Lysheim skole – vest for Hegg bru

<i>Forslagsstiller:</i>	Kommunen
<i>Kartfesting av forslaget (gnr/bnr) kartvedlegg, referanse:</i>	Trase er vist på vedlagt kartutsnitt. Mange berørte grunneier, ikke oppgitt.
<i>Beskrivelse av forslaget:</i>	Gang-/ sykkelveg ønskes på sørsida av fv. 277 fra Lysheim skole og til over Hegg bru. Det er ikke tatt stilling til standard.
<i>Begrunnelse for forslaget:</i>	Forholdsvis oversiktig strekning som gjør at billistene holder høy fart til tross for 60-sone. Mølnbukt boligfelt samt planlagte boligområder vil generere flere gående- og syklende til boligområder, butikk- og skole. Stor trafikk i forbindelse med helgeutfart til hytteområdene som ligger lenger vest.
<i>Dagens kommuneplanstatus :</i>	Ikke tatt inn. Strekingen Lysheim skole – Nordgård er inne i kommunens trafikksikkerhetsplan, men foreslås utvidet til over Hegg bru.
<i>Utfordrer forslaget kommunens føringer i vedtatt planprogram(- lovverk, -RPR,, byggeforbud i 100-m.belte mot sjø, omr. med restriksjoner)</i>	Vil medføre tap av dyrket mark.
<i>Utfordrer forslaget foreliggende dokumentasjon innenfor beslutningsrelevante tema(se punkt under):</i>	
<ul style="list-style-type: none">• <i>Landskapsvurderinger</i>	Flatt, jordbruksareal. Ingen landskapsmessige utfordringer.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Kulturminner/områder:</i>	Kommer ikke i konflikt med registrerte fornminner, men krav om undersøkelser før videre planlegging.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Jord- og skog</i>	Berører dyrket mark.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Biologisk mangfold inkl. vilttrekk</i>	Ingen kjent registreringer. Vil måtte krysse Fremstadelva og Nordgjerdselva.
<ul style="list-style-type: none">• <i>Friluftsliv (tilgang til friluftsomr.)</i>	Vil være positivt for å binde sammen bygda.
<i>Helse og miljø (støy,rafikksikkerhet, radon, høyspent, forurensning)</i>	Vil gi økt trafikksikkerhet, og gi mulighet til lett turveg for bevegelseshemmede.
<i>Identifisering av problemer knyttet til forslaget og beskrivelsen av hvordan problemene knyttet til forslaget kan løses</i>	Utbygging av gang-/sykkelveg er svært kostnadskreven. Må muligens dele opp strekingen i mindre parseller for å få det gjennomført.
VURDERING OG ANBEFALING:	Krever utarbeidelse av reguleringsplan.



1.2 Eksisterende byggeområder

1.2.1 Barnehage- og skole

Mølnbukt barnehage og Lysheim skole holder til i samme bygning, og ligger innenfor delplanområdet. Eiendommen som skolen ligger på, er vist som byggeområde for offentlig formål; barnehage-/ skole, og strekker seg opp i Vindaberga. Området ivaretar arealbehovene barnehagen- og skolen har, med bl.a.sandlekeplass, husker og grusbane for ballspill. Området er tilgjengelig også utenfor skolens åpningstid.

Både barnehage- og skole benytter området ved Vindaberga og Bjørdalsåsen (utenfor delplanområdet) til aktiviteter og turer, og det er bl.a. etablert et par gapahuker i disse områdene. Det er ikke foreslått endringer i arealbruk eller åpnet for aktivitet som vil få innvirkning på bruken av disse områdene.

1.2.2 Fritidsbebyggelse

Fritidsboligene som ligger i området pr. dato, er i hovedsak tidligere gårdstun-/ boliger som har fått bruksendring i forbindelse med generasjonsskifter, og det har i liten grad vært oppføring av nye hytter. Det er ligger noen hytter like utenfor delplangrensa, i områder som i forrige delplan var åpnet for spredt utbygging av både boliger- og hytter.

Denne deleplanen åpner ikke for ny hyttebebyggelse, og intensjonen er at det er boligbygging- og aktivitet i forbindelse med fast bosetting som skal prioriteres innenfor planområdet. Det vil heller ikke bli åpnet for vesentlig utvidelse av eksisterende hytter, mens ordinært vedlikehold vil være tillatt.

1.2.3 Naust (NA)

I Varvika er det et eksisterende, gammelt naustområde. Det er ikke forutsatt bygging av nye naust, kun vedlikehold og ev. gjenoppføring av gamle naust i tradisjonell utforming. I eksisterende småbåthavn i Synnavika, er det satt av areal til erstatningstomter for naust som måtte fjernes i forbindelse med bygging av moloen. Det er ikke lagt inn nytt byggeområde for naust, men det er muligens plass for naust / sjøboder på vestsida av anlegget. Det vil bli krav om situasjonsplan som viser arealbruken i området før dette kan tillates. Tradisjonelle naust er heller ikke så nødvendig i forbindelse med havna, men det er behov for redskapsboder der båteierne kan ha fiskeutstyr, ev. motor og annen redskap i forbindelse med båtholdet.

1.2.4 Mølnbukt småbåthavn (S)

Eksisterende småbåthavn ble etablert rundt 2000/2001, og har ca 50 båtplasser. Området lå før utbygging av småbåthavna innenfor reguleringsplan for Mølnhaugan (vedtatt 1988), men utfylling av molo var ikke vist i reguleringsplanen. Moloen er etablert på bakgrunn av byggesøknad. Småbåthavna er privat, og eies av Synnavikhaugen sameie. Det er eget styre for båthavna. Det har ikke framkommet ønske om utvidelse av eksisterende havn fra eierne. Det er avsatt areal for gjenoppføring av naust som måtte rives i forbindelse med etablering av havna, og disse ligger på rekke inn mot utsprengt bergvegg mot sør.

1.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder, LNF-områder

Store deler av planen inngår i såkalt landbruks-, natur- og friluftsområde, LNF-område, der det i utgangspunktet er forbud mot bygging og fradeling, men unntak av tiltak som har direkte tilknytning til stedbunden næring, dvs. landbruk / fiske. Utleiehytter og lignende som attåtnæring til gardsdrift, regnes ikke som ”stedbunden næring”. I denne planen er LNF-områdene inndelt i to soner; sone 1 der utbygging / fradeling ikke er tillatt og sone 2 der det er åpnet for spredt boligbygging med inntil et maks antall boliger innen hver sone i løpet av planperioden. Antall boliger som kan bygges, er angitt med et tall på plankartet.

Det er satt av seks mindre områder for spredt utbygging, SP1-SP6, med åpning for å bygge til sammen 11 boliger i planperioden. Utenfor områdene som er åpnet for spredt boligbygging, vil kommunen også være positiv til spredt boligbygging dersom det kan etableres boligtomter som ikke legges på dyrket mark eller er til hinder for/ i strid med landbruksdrift, naturverninteresser eller på annen måte for allmennhetens interesser, og slike søknader må behandles som ordinære dispensasjonssaker. Det presiseres at den liberale holdningen kun gjelder boliger.

Det framgår av bestemmelsene til delplanen at det ikke vil bli åpnet for hyggebygging innenfor delplanområdet, og dette er gjort ut fra et ønske om å prioritere boligbygging. Vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse vil heller ikke bli tillatt.

1.4 Båndlagte områder

1.4.1 Restriksjonsområde pga. grunnforhold – kvikkleire

På nordsida av Litjvatnet ligger et området som Norges Geotekniske Institutt (NGI) har vurdert i forhold til risikoen for leirskred. Skraveringen markerer at det i området er grunnforhold som tilsier at det ved visse typer aktivitet kan utløses leirskred. Det vil bli stilt krav om geoteknisk undersøkelse med hensyn på det aktuelle tiltaket. Konklusjonen av undersøkelsen vil være avgjørende for om det kan gjennomføres tiltak i området.

1.4.2 Storvatnet friområde

Ved Storvatnet ligger et friområde som er kjøpt av staten. Området er tilrettelagt med parkeringsplass, toalett, bane for sandvolleyball samt at det er en naturlig sandstrand som blir benyttet ved bading.

1.4.3 Litjvatnet naturreservat

Litjvatnet er i medhold av Naturvernloven fredet som naturreservat der formålet er: ”Å sikre et av de få eutrofe (næringsrike) vatn i fylket og et av de mest fuglerike ferskvann i landsdelen, samt et vakkert landskap”. 105 fuglearter er registrert, flere med spesielle behov, og det er registrert store biologiske og botaniske verdier. Det er ferdselsforbud i området f.o.m. 20. april t.o.m. 10. juli, og jakt, fangst, camping og kamuflasjetelt er ikke tillatt. Det foreligger egne vernebestemmelser for naturreservatet. På midten av 1990-tallet ble det utarbeidet forslag til forvaltningsplan for Litjvatnet, og et av formålene var å vurdere tiltak for å hindre gjengroing av vatnet. Forvaltningsplanen er ikke vedtatt.

1.5 Sjø- og strandområder

Med unntak av sjøarealet i eksisterende småbåthavn (S) og planlagt havn for utleiebåter- og turboat (S 1) som inkluderer ei mindre utfylling i området utenfor N/T 1, er sjøarealet i delplanen vist som flerbruksområde for fiske-, ferdsel-, natur- og friluftsliv. Det er krav om detaljplan før ev. S1 og N/T 1 og N/T 2 kan realiseres, og disse vil bli forelagt sektormyndighetene.

Kystverket opplyser at Mølnbukta er registrert som ankringsplass tilknyttet Trondheimsleia, uten at det er gitt nærmere informasjon om lokalisering.

Dersom boligområdet B1 i Synnavika og fisketurismeprosjektet (S1, N/T 1 og 2) realiseres, vil det medføre inngrep i strandsona. Intensjonen er å samle inngrepene mest mulig, men likevel ikke ha for høy utnyttelsesgrad. Agdenes har ikke tradisjon for rorbumiljø eller "landsbypreg" i strandsona. En moderat utbygging vil gi mulighet for å bevare grøntstruktur mellom byggeområdene og ned mot fjæra.

1.6 Trafikksikkerhet

Lysheim skole har i lang tid bedt om at hastigheten forbi skolen må senkes, og kommunen mottok sommeren 2009 brev fra vegvesenet om at dette vil bli gjort. Det vil bli etablert opphøyet gangfelt samt at farten settes ned til 40 km/t. Nye avkjørslar og tiltak for å dempe farten må vurderes både i forhold til dagens situasjon og dersom de nye boligområdene skal tas i bruk.

I gjeldende trafikksikkerhetsplan for Agdenes som skal opp til rullering, er det prioritert gang- og sykkelveg fra Lysheim skole til Nordgård ("gamle banken"). Det er ønskelig at den planlagte gang- og sykkelvegen forlenges mot Hegg bru. Hegg bru er smal og uten rekkverk, slik at den er lite tilfredsstillende for myke trafikkanter.

1.7 Barn- og unge

I forbindelse med utarbeidelse av planprogram for delplanen, ble det rettet en henvendelse til barnehage og skole, med forespørsel om å peke ut områder som blir brukt til lek- og aktiviteter både i fritids- og skolesammenheng. Det kom innspill fra skolen i forhold til areal ved Høgberga som blir mye benyttet. Ut over dette er det ikke kjent at det er spesielle områder som benyttes til lek / fritidsaktiviteter ut over Storvatnet friområde.

Ingen av boligområdene er lokalisert innenfor areal som er påpekt som viktige leke- eller oppholdsareal for barn- og unge. Ved detaljplanlegging av områdene blir det viktig å etablere åpne korridorer for snarveger – og ikke-motorisert ferdsel mellom byggeområder- og naturområder, samt internt i byggeområdene. Ved utarbeidelse av detaljplaner vil det bli stilt krav om at det settes av areal til nærlekeplasser og at behovet for balløkker skal vurderes. Detaljplaner vil bli forelagt kommunens talsperson for barn- og unge for uttalelser.

1.8 Natur- og miljøregistreringer

I utarbeidelsen av delplanen har man benyttet direktoratet for naturforvaltning (DN) sin naturbase og artsdatabankens artskart for å sjekke ev. registreringer. Ut over det som er listet opp under, er kommunen pr. dato (okt. 2009) ikke kjent med at det er arter eller naturtyper i planområdet som krever spesiell beskyttelse. I rapporten om truede arter som er utarbeidet av fylkesmannen (1999) for Agdenes kommune, er det ikke registrert truede arter innenfor delplanområdet.

1.8.1 Registreringer i "Naturbasen"

Strandområdet vest for Mølnbukt (*Fra eksisterende småbåthavn i Synnavika og vestover. Lokalitet BN 00028386*)

Steinstrand med grov stein øverst i fjæra, noe sand. Smal og lite utviklet strandeng. Frodig tangvoll opp mot vegen. Grunnigivelse for verdisetting: velutviklet tangvoll, vurdert som regionalt/lokalt verneverdig hos Kristiansen (1988). Feltbefaring i 2005 (Øien, D. I.)

1.8.2 Viltregistreringer

Viltregistreringer gjort i delplanområdet er fra kommunalt viltkart utarbeidet i 1992. Det ble høsten 2008 satt i gang arbeid med å revidere viltkartet for kommunen, og i revisjonen vil det bli lagt særlig vekt på å registrere kystnære områder i ytre deler av kommunen, der presset på strandlinja er størst. Pr. dato har det ikke kommet inn nye opplysninger.

Strand- og kystlinja fra Høgholmen ved Valset og til Stavneset på Stranda er på gjeldende viltkart vist som viktig viltområde, og er i beskrivelsen omtalt som et område med rik bestand av sjøfugl. Flere arter bruker området som hekke- og rasteplass, samt til fjærfelling. På vinteren er bestanden av fugl større enn ellers i året. Når det er vind fra vest, trekker ofte fuglene inn i Trondheimsfjorden ved Agdeneset.

I følge artskart fra artsdatabanken er det i dette området observert kritisk truet art; lomvie, sterkt truet art; horndykker og nær truet art; sjøorre og teist, i tillegg til sårbare arter som krykkje og lunde (Alle observasjonene er i følge artsdatabanken gjort i 1990 eller tidligere, med unntak av krykkje som er registrert i 2002).

1.9 Kulturminner og kulturmiljø

Hele delplanområdet ansees som et område med høy prognose for ulike typer kulturminner. Det må derfor påregnes arkeologiske påvisningsundersøkelser i forbindelse med alle typer utbyggingstiltak som medfører markinngrep. Tiltak i sjø må vurderes med tanke på undersjøiske kulturminner, og vil trolig medføre marinarkeologiske undersøkelser.

Under følger en liste over fornminner innenfor delplanområdet. Det er ikke tillatt å utføre tiltak i sikringssona som ligger rundt slike kulturminner, og ev. nødvendige tiltak må omsøkes og det må foreligge tillatelse fra kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

Lengst nordvest i planområdet, på nordsida av fv. 277, ligger Rundhaugen der det er registrert gravhauger fra jernalder. Området er vist som båndlagt område av hensyn til fornminnene.

Oversikt over registrerte fornminner i delplanområdet:

(Nummer er ID-nummer som refererer til kulturminnebasen Askeladden)

73181 Funnsted for perle, mulig gravfunn

63995 Fjernet gravfelt, bestående av minst fire gravrøyser

66564 Gravfelt, bestående av minst 13 gravrøyser

55757 Gravfelt med tre gravhauger

55758 Fjernet gravfelt, bestående av minst fire langhauger og en rundhaug

63952 Funnsted steinhammer

16381 Funnsted for tykknakket flintøks

73179 Steinalderboplass

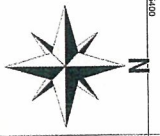
46054 Funnsted for flintøks

Lokalisering av fornminne, med id-nummer, er vist på vedlagt kart.

Gardstun- og gardsmiljø

Det er ønskelig å ta vare på eksisterende tunstruktur- og gardsmiljø i delplanområdet. Dette kan gjøres ved at bygningsmyndighetene i den enkelte byggesak henstiller om å følge tradisjonell byggestil, både når det gjelder plassering og utforming.

Det er ikke foretatt nye registreringer av gardstun, men kommunen har en del materiell i forbindelse med gjennomført SEFRAK-registrering.



Agdenes kommune

Kommunedelplan for Vassbygda

Tegntorkeklaring

Byggeområder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)
 Boligområder (B1 - B10)
 Boligfylling, Næring/urbane (B11, N17)
 Formanng
 Offentlige bygninger (skolekomplekser)
 Annenvervdiags formell (bedehus)

NA
 NAI
 SP
 R1

Landbruks- natur- og fritidsområder
 LNF område (som 1)
 LNF område der er etablert bebyggelse er tillatt SP1 - SP2 (som 2), annet annet vist på kartet
 Område for råstoffutvinning (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 3)
 Måsestikk

FNFI
 S
 F
 ST

Områder som er dårliglagt (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 4)
 Særlig utbygging eller annet oververk
 Særlig bruk eller vern av sjø og vassdrag (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 6)
 Fiske, leddet, natur- og friluftsliv: sjø
 Småskilnng
 Friluftsområde: sjø og vassdrag

V
 V1
 V2
 V3

Viktige ledd i kommunikasjonsnettet (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 8)
 Hovedveg
 Samveg
 Gang- og sykkelveg
 Lufte- og punktlymholer
 Planens utgjennng
 Grenser for arealbruk
 100 meters belte
 Omrns av reg. plan som fortsatt skal gjelde
 Krv om reguleringsplan

(R)

Planens utgjennng av Agdenes kommune

Planens utgjennng av Agdenes kommune

Planens utgjennng av Agdenes kommune

Planens utgjennng av Agdenes kommune

Planens utgjennng av Agdenes kommune

Planens utgjennng av Agdenes kommune

Planens utgjennng av Agdenes kommune

Planens utgjennng av Agdenes kommune

Planens utgjennng av Agdenes kommune

Planens utgjennng av Agdenes kommune

Planens utgjennng av Agdenes kommune

Planens utgjennng av Agdenes kommune

Planens utgjennng av Agdenes kommune

Planens utgjennng av Agdenes kommune

Planens utgjennng av Agdenes kommune

0 100 200 m

Registerte forminner i delplanområdet Vassbygda

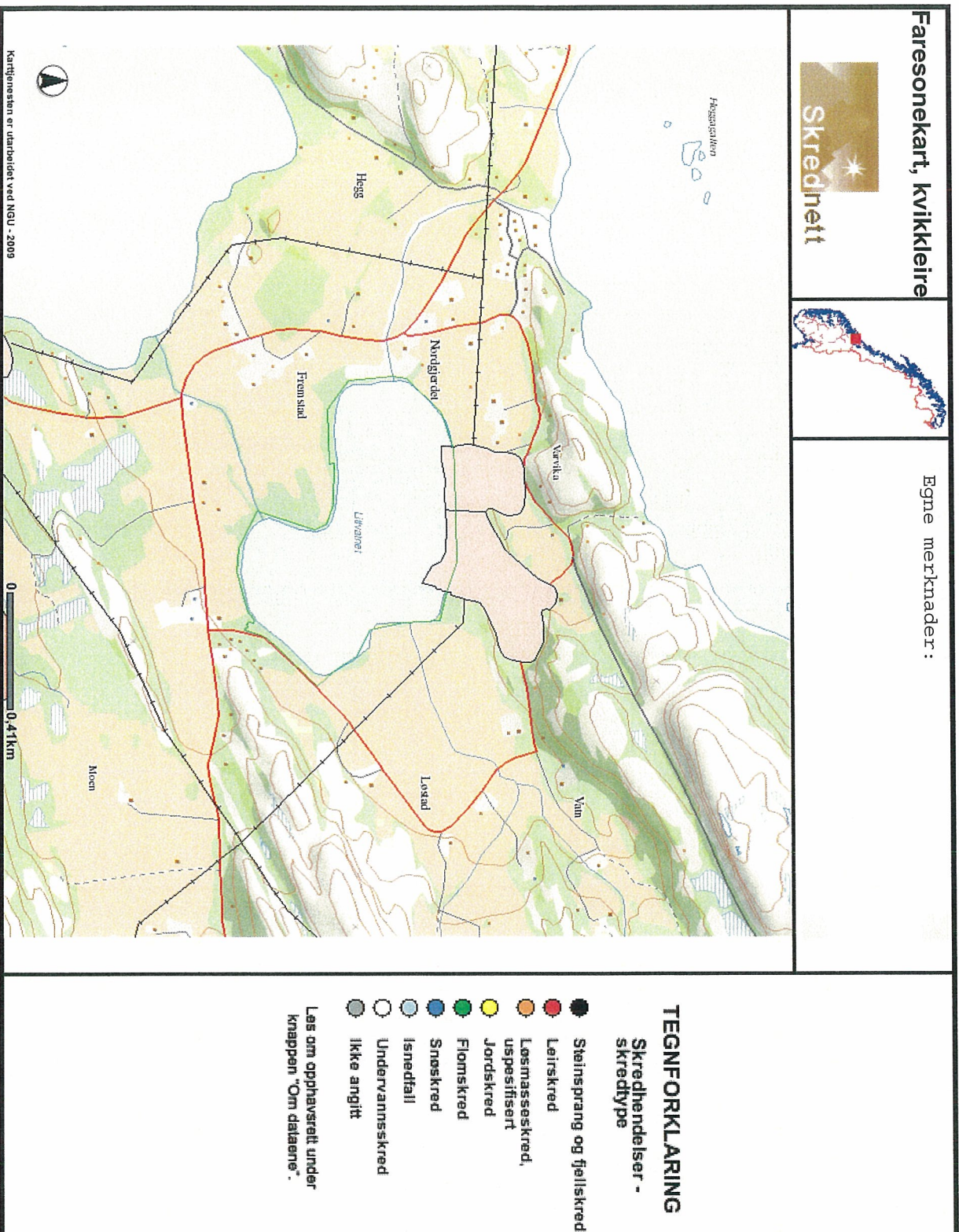
- forminne med referansenr. til kulturminnebasen Askeladden

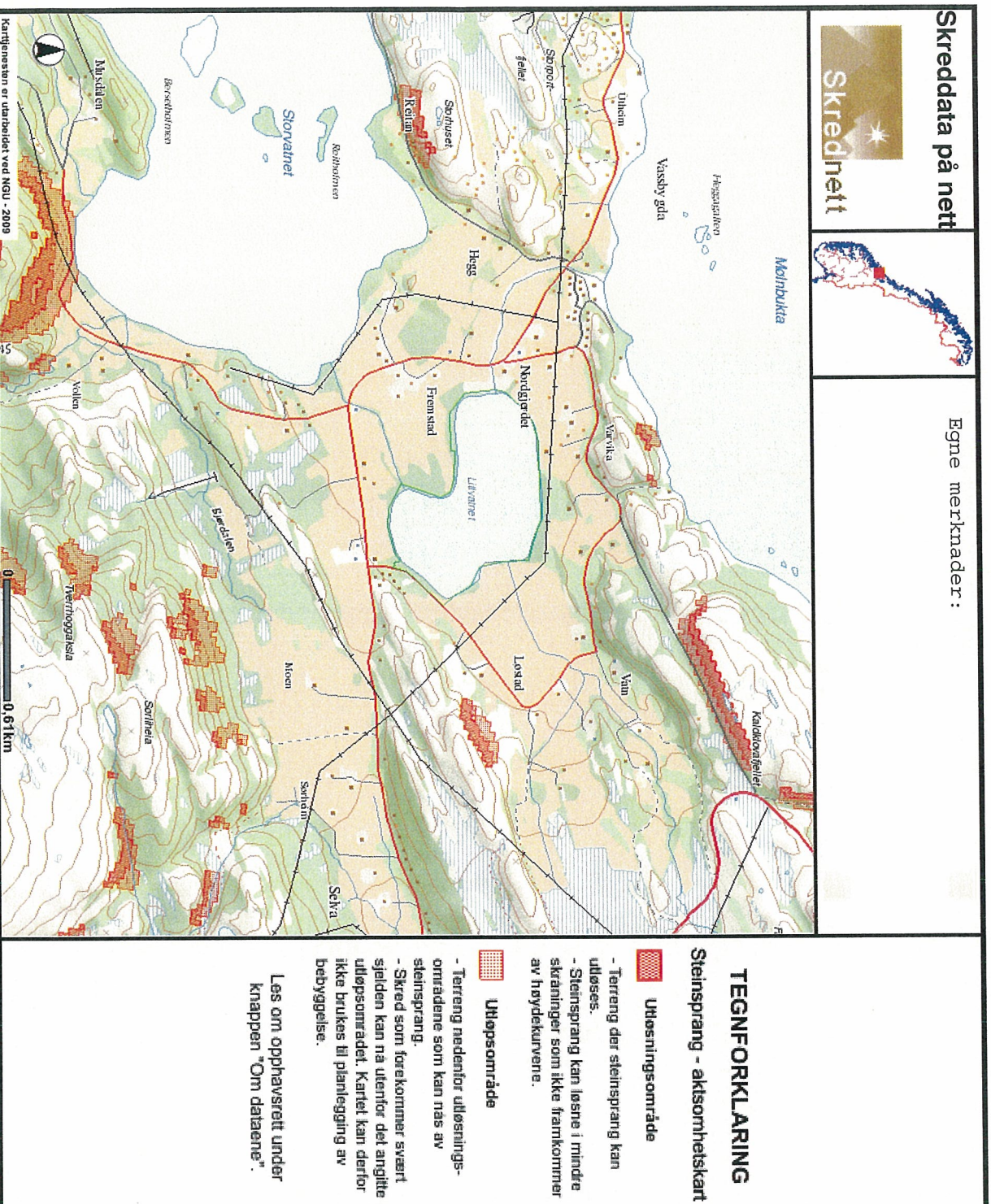
Høringsutkast rev. 17.07.09

Vedlegg

Kartfestelse av områder registrert i NVE`s database "SKREDNETT" (okt. 2009)

Skisse over fisketurisme prosjektet i områdene N/T 1 og 2 og S1







Målestokk 1:2000
Agdenes kommune

