

PLAN-ID 16222009001

Reguleringsplan for Værnes Østre, del av gnr.19 bnr.1, campingplass og småbåthavn

Planbeskrivelse
Reguleringsbestemmelser
Plankart m 1:1000 (papirformat; A2)

(Kart i annet papirformat enn A2 er nedfotografert og ikke i riktig målestokk)

Vedtatt av kommunestyret den 13.10.2010 sak 39/10

*Tiltakshaver: Arne Livar Værnes, 7318 Agdenes
Planen er utarbeidet av Sundli Plan*

PLANBESKRIVELSE

Planområdet - historie

Området det nå fremmes reguleringsplan for, inngår i reguleringsplan for Værnes, Sletvika, Gravvika, som ble vedtatt av kommunestyret 24.03.2004. Første høringsutkast til planforslaget var ute til offentlig etter syn fra sept. – nov. -09. På bakgrunn av innkomne merknader og innsigelser, ble planforslaget omarbeidet, og revidert planforslag lå ute til offentlig ettersyn var i perioden 19.07. – 06.09.10.

Planforslaget omfatter tiltakshavers campinganlegg på Værnes og viser en justering og utvidelse av denne. Området ligger sydøst for gården og ned mot sjøen. Området er i dag bygd ut med plass for ca. 50 campingvogner og det er ført opp 1 campinghytte. Ved sjøen er det bygd ut molo og småbåthavn som kan romme ca.80 – 85 båter. Campingplassen har vært drevet av grunneier i 25 år, og virksomheten er en viktig tilleggsnæring til gårdsbruket.

Planens intensjoner

Intensjonene med planen er å utvide arealet for å kunne møte en økende etterspørsel etter campingtilbud og småbåthavn. Det er viktig å kunne bygge ny molo for å dempe den kraftige sjøen som ofte kommer inn fra sydøst.

Nye planformål.

I plana er det vist en utvidelse av grensen for området mot nordøst som tidligere vedtatt av kommunen. Mot kirkegården er avstanden beholdt som i reguleringsplan vedtatt 24.03.04.

Ved sjøen ved enden av atkomsten til småbåthavna er det regulert inn et område for rorbuer. Her er det også satt av et område på ca. 1,3 da til bevertning/kafé. Det er forutsatt avsatt tistrekkelig parkeringsareal innenfor område avsatt til bevertning/kafé. Ved rorbuene er det forutsatt parkeringsplass for en bil ved siden av hver bygning.

I planområdets vestre del er det i det tidligere masseuttaket, planlagt videre uttak av fjellmasser til bruk for utfylling for planlagt område for utleiehytter (rorbuer). Etter at massen er tatt ut, skal det i dette området kunne oppføres et lagerbygg for båter og utstyr samt parkeringsplass.

Skjærene i syd er tenkt knyttet til ny molo med gangbru. Områdene er forutsatt utnyttet til bading og rekreasjonsformål for campingfolk og andre tilreisende fra land og sjø.

På østsiden av det ene skjæret er det planlagt en liten kai med kran for sjøsetting og ilandsetting av småbåter. Dette er absolutt nødvendig for å kunne drive marinaen fornuftig, og området egner seg godt for formålet på grunn av passelige dybdeforhold. Ved kaiområdet er det satt av et lite område for parkering av kjøretøy og utstyr i forbindelse med aktiviteter på kaia.

Utbygging av arealer. Massebehov.

Til utfylling av område for utleiehytter og bygging av ny molo, er det beregnet at det vil gå med mellom 11.000 og 13.000 m³ faste masser.

Planen er at eksisterende molo flyttes østover, og at den nye moloen bygges med masser fra eksisterende molo og suppleres med ekstra fjellmasser som kan skaffes fra nærområdene. Bygging av moloen ligger noe fram i tid. Ny molo er tegnet inn i en forholdsvis stor lengde fra skjæret og nordøstover. Lengden på molo kan i forbindelse med søknad om byggetillatelse bli vurdert på ny.

Område avsatt for rorbuer er redusert noe i forhold til opprinnelig planforslag. For å fylle opp området er det beregnet at det vil gå med ca. 2700 – 3000 m³ fjellmasser. Disse massene kan framskaffes ved å sprengte ut resten av arealet avsatt til lager og parkering.

Parkeringsplasser - båt plasser.

Innenfor eks. marina er det plass til ca. 80 båter, og ved event. framtidig utvidelse vil det bli plass til ca. 80 nye båter. I henhold til kommunens krav til parkering må man da ha ca. 52 parkeringsplasser for biler tilgjengelig. I revidert plan er det avsatt parkeringsplass langs atkomstvegen, på motsatt side av lagerhallen Innenfor dette området kan man parkere ca. 20 biler. Området avsatt til parkering/lager er ca. 2,5 da. Det anbefales at 0,9 da av dette arealet settes av for opparbeidelse av parkeringsplasser. Dette arealet vil da kunne romme ca. 38 biler. Totalt vil man da innenfor området kunne opparbeide ca. 58 parkeringsplasser. I tillegg vil man i sommerhalvåret om nødvendig kunne ta i bruk lagerhallen til parkering, da båtene er på sjøen.

Konsekvenser for natur- og miljø

Naturinngrepene er klart redusert fra forrige planforslaget der det var foreslått masseuttak i strandsona samt bygging av veg i fjæra.

Forslaget viser at ca. 40-50 meter av fjæra fra eksisterende molo og mot sørvest, blir utfyllt. Sjøkart viser at dette arealet faller tørt ved fjære sjø, og etter utfylling vil det ikke bli noen fjære i området. Det er etter det kommunen kjenner til, ikke gjort spesielle undersøkelser av fjæra i dette området. Ut fra det vi kan vurdere, er det ingen indikasjoner på at det skal være spesielle forhold i det planlagte utfyllingsområdet.

Det har vært registreringer av planter og fugl, og dette framgår av registreringer i artsdatabanken og naturbasen. I følge naturbasen inngår arealet nedenfor campingplassen og eksisterende småbåthavn i lokaliteten "Åkervika (BN00028395), som naturtype tangvoll. Det framgår av registeret at det ikke foreligger tilfredsstillende beskrivelse av området, og at det blir gitt verdi C (lokalt viktig).

Det er gjort en rekke ornitologiske observasjoner fra land, like ved eksisterende campingplass, bl.a. er den kritisk truede arten lomvi og den nær truede sjøorre. Disse registreringene er gjort etter at eksisterende molo ble etablert, og det antas at den planlagte utvidelsen ikke vil være av avgjørende betydning. Det to skjærene som inngår i planforslaget er muligens hekkeområde for måse.

Ut fra de botaniske registreringene som er gjort, ser det ikke ut til å være spesielt sårbare eller truede arter etter det kommunen har kunnskap om, og samtlige registrerte planter er plassert i kategorien "ikke vurdert".

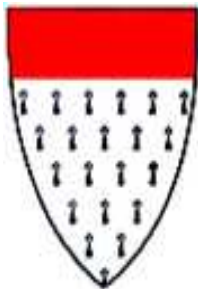
Ut fra at det allerede er foretatt utfylling av molo og areal for kafe/servicebygg i fjæra nedenfor campingplassen, finner vi det akseptabelt at inntil 50 meter av fjæra kan fylles ut.

Framtidig drift

Om noen år vil driften av gården Værnes Østre være inne i et generasjonsskifte. Denne planendringen er et forsøk på å legge til rette for arbeid og inntekter for framtidige generasjoner som skal overta gården. Jordbruket i seg selv er ikke tilstrekkelig til å oppnå dette. Det forventes at framtidig besøkende på turistanlegget ønsker et variert tilbud, god service og ordnede forhold på campingplassen. Et moment for framtiden er også at kommunen ønsker å begrense antall flytebrygger og småbåtanlegg rundt om i kommunen og heller legge opp til å samle disse på færre og større enheter. Omsøkte plan vil kunne imøtekomme disse ønsker.



Kartutsnitt som viser planområdet ved Værnes camping og småbåthavn



Reguleringsplan for del av Værnes østre, del av gnr. 19, bnr. 1 Campingplass og småbåthavn

*Rettslig bindende bestemmelser
utarbeidet i medhold av plan- og bygningslovens § 12-7*

*Bestemmelsene gjelder for plankart dat. 10.02.09, sist revidert jf. sak FMS 65/10, 22.09.10
Vedtatt av Agdenes kommunestyre: 13.10.10 sak: 39/10*

- 1 Planområdet.**
Det regulerte planområdet er vist med planbegrensningslinje på reguleringskartet.
- 2 Reguleringsformål**
Området er regulert til:
 - Bebyggelse og anlegg.
 - Samferdsel og teknisk infrastruktur.
 - Kombinerte formål
 - Grønnstruktur
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag.
- 3 Bebyggelse og anlegg. Utleiehytter.**
 - 3.1 Innenfor områder avsatt til utleiehytter kan det fylles ut med sprengmasser for oppføring av bygninger for utleie.
 - 3.2 Før tillatelse til utfylling kan gis, skal det foreligge situasjonsplan som viser utforming av fyllingsområdet samt plassering av utleieenheter og utomhusareal. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.
 - 3.3 Det skal settes av 1 parkeringsplass for hver utleiehytte innenfor området.

Informasjon; Se pkt. 19 i bestemmelsene.

- 4 Bebyggelse og anlegg. Områder for camping.**
 - 4.1 Området avsatt til campingplass tillates opparbeidet til campingformål for oppstilling av bobiler, campingvogner, telt og utleiehytter.
 - 4.2 Oppføring av spikertelt skal meldes til kommunen. Maks tillatt størrelse på spikertelt er 15 m². Spikerteltet skal likevel ikke være større enn campingvognen det bygges inn mot.
 - 4.3 Det skal være minimum 5 meter mellom campingvogner/spikertelt. Biler kan plasseres på dette arealet.
 - 4.4 Det tillates inntil ett sanitærbygg innenfor campingplassområdet. Før det tillates oppføring av nye bygg (utleiehytter, sanitærbygg) må det legges fram situasjonsplan som viser plassering. Situasjonsplan skal godkjennes av kommunen.

5 Bebyggelse og anlegg. Bevertning - kafé.

- 5.1 Innenfor områder avsatt til bevertning – kafé kan det føres opp bygninger for formålet. Endelig plassering og størrelse på bygninger skal godkjennes av kommunen.
- 5.2 Innenfor område avsatt til bevertning - kafé skal det etableres tilstrekkelig med parkeringsplasser.

6 Kombinert formål. Lager/parkering

- 6.1 Innenfor området tillates uttak av fjellmasser til bruk for utfylling av areal for rorbuer som er regulert innenfor planområdet. Etter uttak tillates her oppført lagerbygg for vinterlagring av båter og utstyr samt parkering. Bygninger kan også inneholde kontor, møterom m.v.
- 6.2 Eventuell lagring av drivstoff og gassflasker innenfor området skal skje i henhold til lov om brannfarlige varer.
- 6.3 Endelig plassering og størrelse på bygninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om byggetillatelse.
- 6.4 Området tillates gjerdet inn.
- 6.5 Innenfor området skal det opparbeides en parkeringsplass på ca. 0,9 da. for biler tilhørende båteiere i småbåthavna.
- 6.6 I sommerhalvåret skal det også være mulig å parkere biler i lagerbygningen.

7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Veger og atkomster.

- 7.1 Atkomst og parkering for besøkende til campingplass og marina skal skje via private vegger som vist på plankartet.

8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Parkeringsplasser.

- 8.1 Det skal settes av 0,5 parkeringsplass for hver båtplass for inntil halvparten av alle båtplasser, og for den andre halvparten båtplasser skal det settes av 0,15 parkeringsplass pr. båtplass.
- 8.2 Nordøst for område avsatt til parkering/lager er det avsatt et areal langs vegen for parkering for biler tilhørende eiere av båter i småbåthavna. I tillegg er det forutsatt parkering for samme gruppe innenfor område avsatt til lager/parkering.

9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Annen veggrunn – grøntareal.

- 9.1 Området omfatter *molo* som skjerner småbåthavna. *Molo* kan trafikkeres av kjøretøyer i forbindelse med inspeksjon og reparasjon av anleggene. *Molo* og skråninger bør ha innslag av så mye grønnstruktur som mulig.

10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Kai.

- 10.1 Området er forutsatt benyttet til sjøsetting og opptaking av båter. Plassering av løfteutstyr for disse operasjoner inngår som en del av kaianlegget.

Informasjon; se pkt. 19 i bestemmelsene.

11 Grønnstruktur. Badeplass – friluftsområde.

- 11.1 Områdene vist på plankartet er forutsatt benyttet til bading, friluftsliv og rekreasjon.
- 11.2 Innenfor områdene, som kan forbindes med molo ved gangbru, kan det settes opp bord og benker og anordnes grillplasser for besøkende til campingplassen. Det skal benyttes naturvennlige materialer og utforming og bruk skal tilpasses og underordnes landskapet.

12 Grønnstruktur. Beplanting/leskjerm.

- 12.1 Rundt område avsatt til campingformål skal det foretas beplanting som danner en leskjerm mot bebyggelse som er beliggende inntil campingplassen. Mot kirkegården skal det i vegetasjonsbeltet legges opp en jordvoll med maks. høyde på 1 meter, og denne skal tilsås med gress og eventuell buskvegetasjon.

13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner. Farleder.

- 13.1 Utenfor molo skal farvannet holdes åpent og fritt for trafikkering av båter.

14 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner. Havneomr. i sjø.

- 14.1 Område utenfor kaianlegget er forutsatt benyttet som trafikkareal i forbindelse med opptaking og sjøsetting av fartøyer og småbåter. Området skal merkes tydelig for formålet.

15 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner. Småbåthavn.

- 15.1 Innenfor området tillates bygd molo og anlagt flytebrygger for småbåter.
- 15.2 Deler av området tillates gjerdet inn for å hindre uønsket ferdsel på molo og flytebrygger.
- 15.3 Arbeid og tiltak innenfor området kan ikke ta til før søknad om tiltak er sendt kommunen til behandling og godkjenning fra denne foreligger.

Informasjon: se pkt. 19 i bestemmelsene.

Veiledning: Forhold til andre lover

Det kan i medhold av havne- og farvannsloven fastsettes spesielle bestemmelser for ferdsel med båt innenfor sjøområdet avsatt til formålet. Før tiltak i sjø kan settes i verk, herunder utfylling, mudring, utgraving, legging av ledninger/ rør og utlegging av flytebrygger kreves det tillatelse etter "Lov om havner og farvann". Kystverket gir en slik tillatelse etter loven. Mudring/ utgraving i sjø krever søknad til fylkesmannen jfr. forskrift om "Regulering av mudring og dumping i sjø og vassdrag" og andre relevante lover/ forskrifter.

- 16 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner. Friluftsområde i sjø og vassdrag.**
- 16.1 Området utenfor badeplass og friluftsområde er forutsatt benyttet til bading og lek i sjøen. Trafikk av motorbåter innenfor området skal ikke være tillatt.
- 17 Vann og avløp.**
- 17.1 All bebyggelse innenfor planområdet som har innlagt vann skal tilknyttes avløpsanlegg i henhold til avløpsplan som må godkjennes av kommunen.
- 18 Generelt**
- 18.1 Alle meldings- og søknadspliktige tiltak i planområdet, så som oppføring av bygninger, mudring i strandsonen, uttak og utfylling av sprengmasser m.v. skal byggemeldes eller omsøkes til Agdenes kommune ihht. plan- og bygningsloven.
- 19 Rekkefølgebestemmelser og andre bestemmelser.**
- 19.1 Før det tillates utfylling av masse sjø, skal det foreligge geoteknisk vurdering av stabiliteten av sjøbunnen, og det skal være foretatt miljøteknisk undersøkelse av sedimentene i utfyllingsområdet for å avklare ev. forurensinger.
- 19.2 Atkomster og bygninger innenfor planområdet skal utformes i henhold til regler for universell utforming. Det samme skal, så langt det lar seg gjøre, skje innenfor områder avsatt til badeplass og friluftsområde.
