

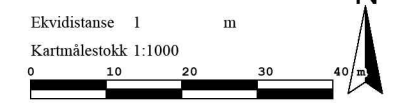
### TEGNFORKLARING

#### Plandata

- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)  
Campingplass
- Lekeplass
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)  
Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)  
Vegetasjonsskjerm
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008  
Planens begrensning
- Formålsgranse

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

**Kartopplysninger**  
 Kilde for basiskart: GeoVekt  
 Dato for basiskart:  
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89  
 Høydegrunnlag: NN 1954



**AREALPLAN ETTER PBL AV 2008**  
**Utvidelse av Vernes camping**

Nasjonal arealplan-ID  
50162018001  
 Plantype:  
**Detaljregulering**  
 Forslagsstiller:  
 A. L. Vernes  
 Saksnummer:  
 17/156

#### SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak:	Behandlingsorgan	Motesaksnr	Dato	Sign
Dato for siste revisjon av plankart: 27.02.19	KST	9/19	20.03.2019	scw
<b>Planvedtak:</b>				
2. gangs behandling	FMS	10/19	27.02.19	scw
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 17.10.18 - 30.11.18	FMS	27/18	10.09.18	scw
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			09.02.18	PSu
PLANEN ER UTARBEIDET AV: <b>Sundli Plan</b>				

# Planbeskrivelse til reguleringsplan for Utvidelse av Værnes camping gnr.19 bnr.1

*reguleringsplan vedtatt av KST 20.03.19*

## Planområdet

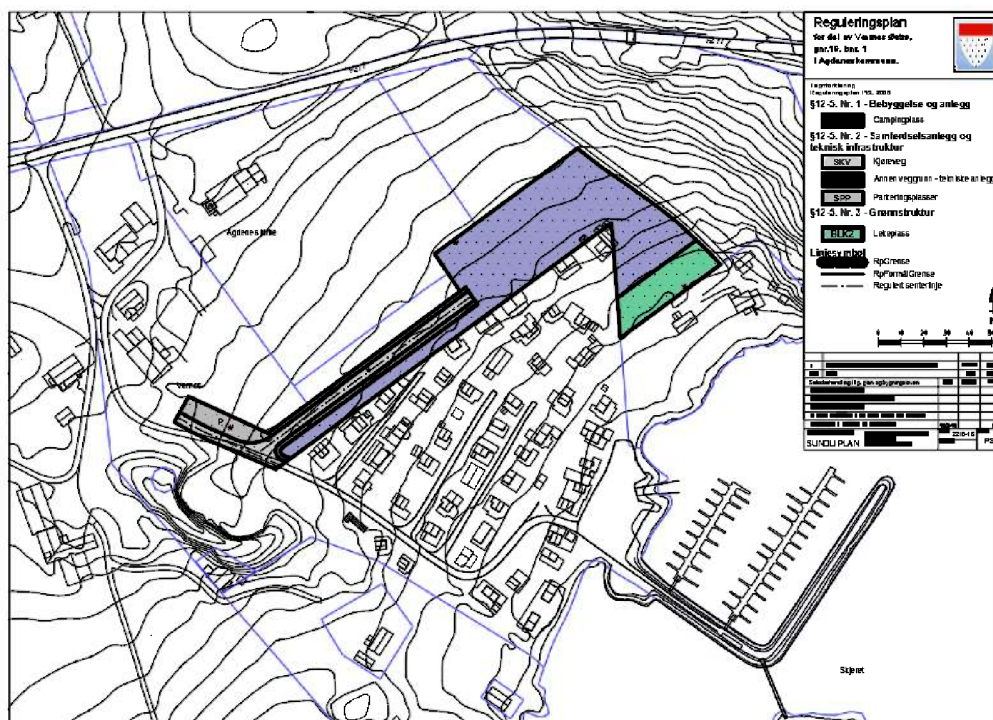
Planforslaget omfatter tiltakshavers campinganlegg på Værnes med en utvidelse som gir et tillegg på ca. 4,1 daa. Området ligger nord og øst for eksisterende campingplass. Atkomst vil skje med avkjørsel fra eks. veg.

## Planens formål

Intensjonene med planen er å utvide arealet for å kunne møte en økende etterspørsel etter campingtilbud.

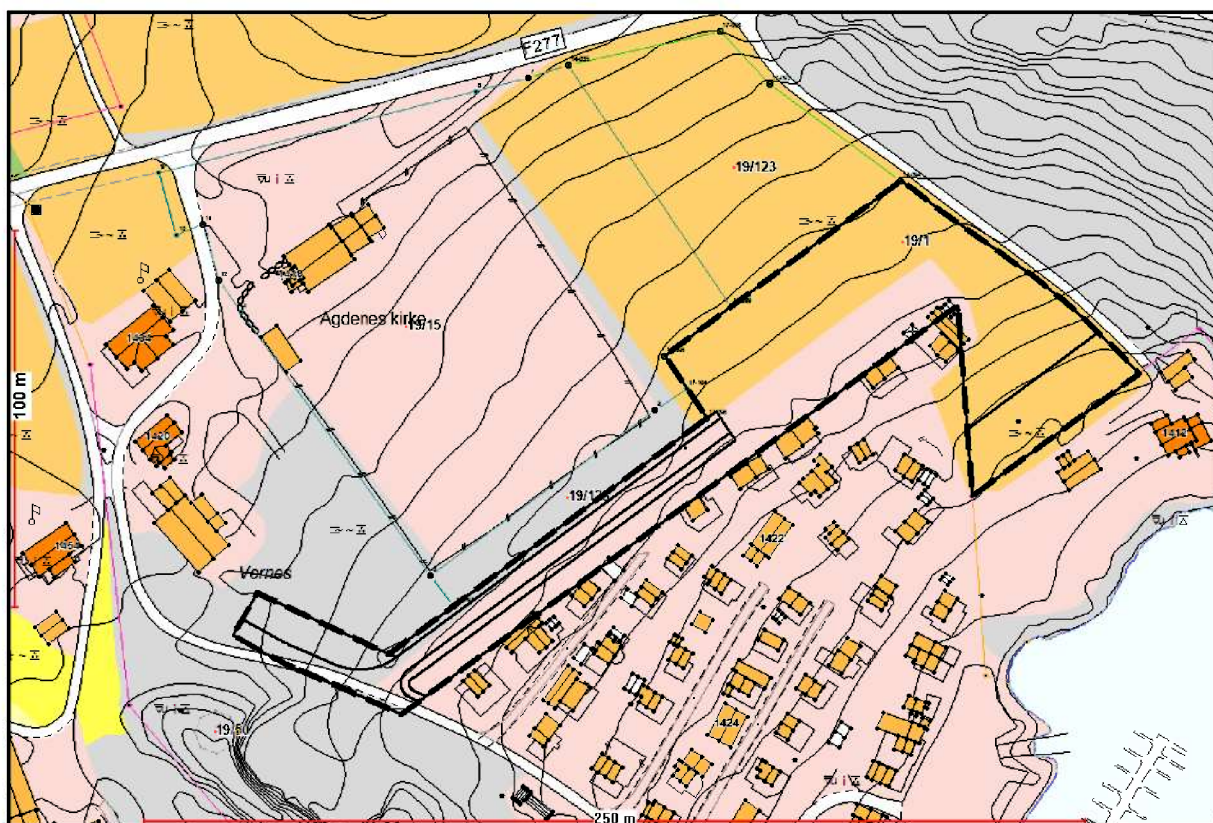
## Planområde

Planområdet omfatter areal for camping samt areal for atkomst og parkering. Ved grensen mot nabo i sørøst mot eiendommen 19/6 skal det etableres en lekeplass iht. vedtak i kommunen i møte 10/9-18. Ved innkjøring til det nye campingområdet skal det etableres parkeringsplasser for besøkende til campingområdet. Dette for å kunne opprettholde parkeringsplassene iht. reguleringsplan for eksisterende campingplass vedtatt 13/10-2010.



*Illustrasjon som viser forslag til reguleringsplan for utvidelse av campingplassen.*

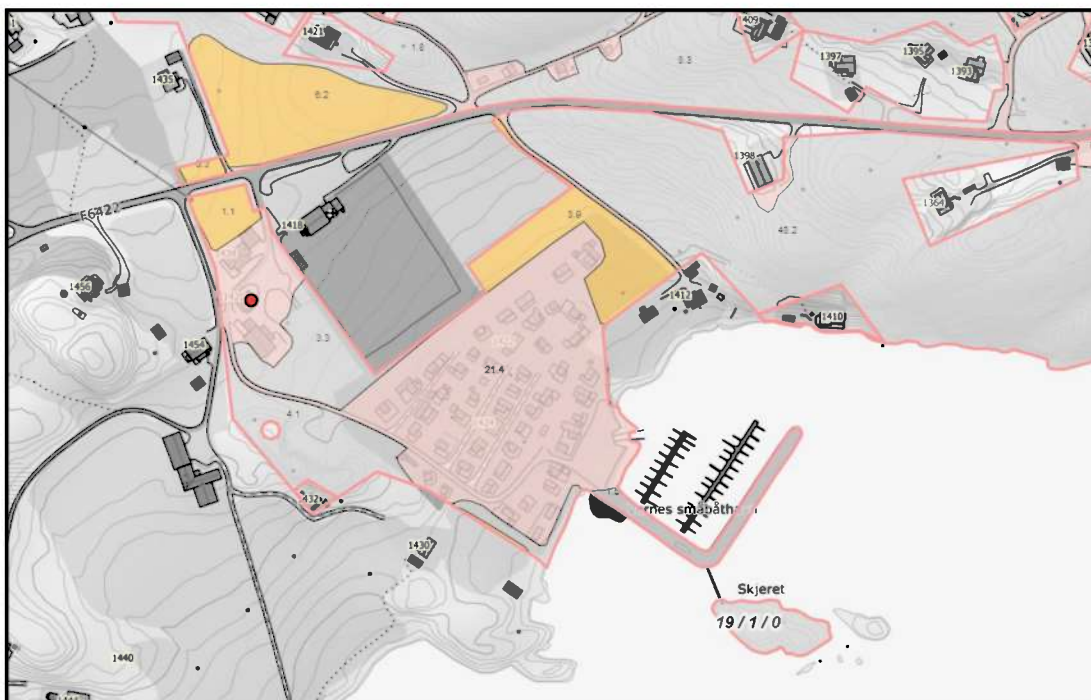
## Jordbruksarealene i planforslaget



Illustrasjon som viser utsnitt fra gnr. 19/1 med markslag (AR5) i forhold til grense for reguleringsplanforslaget (sort stiplet linje). Arealer med oransje farge er fulldyrka jord, rosa areal er bebygd (eksisterende camping, kirkegård og bebyggelse) og grått areal er klassifisert som åpen fastmark.

Eksisterende campingplass har ingen annen utvidelsesmulighet enn det som er vist i reguleringsplanforslaget. Campingplassen grenser mot sjø i sør, mot kirke- og kirkegård i nord, mot annen grunneier i vest og mot boligeiendom og friluftsområde i øst.

3,5 daa av arealet som inngår i reguleringsplanforslaget er klassifisert som fulldyrka jord (Kilde: AR5). Området som ligger nordvest for dette arealet, mellom plangrensa og FV 6422, er også klassifisert som fulldyrka jord, men er kjøpt av Agdenes sokn som utvidelsesområde for kirkegården. Arronderingsmessig henger derfor ikke den fulldyrka jorda på gnr. 19/1 som nå reguleres til camping, sammen med annet landbruksareal areal på eiendommen, jfr. kartutsnittet under, og vil være utfordrende å drive som jordbruksareal så lenge campingplassen er i drift.



*Utsnitt fra gårdskart 19/1 (NIBIO)*

Eiendommen gnr. 19/1 og gnr. 15/1 utgjør samme bruksenhet, og har totalt 37.7 daa fylldyrka jord, 11.8 daa skog av lavbonitet, 647.1 daa er klassifisert som åpen grunnlendt fastmark og 38.3 daa er registrert som bebygd/ikke klassifisert (kilde: Gårdskart for gnr. 19/1 og gnr. 15/1, NIBIO). Det er pr. dato ikke produksjonsdyr på garden.

### **Planprosessen**

Det er avholdt flere drøftingsmøter med kommunen vedr. planområde. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8 ble planoppstart kunngjort i avisa Sør-Trøndelag 10.03.2018. Berørte naboer og brukere i området samt kommunen og off. instanser ble varslet pr. brevpost 27/2-18. Det er mottatt tilbakemeldinger etter varsel om planoppstart fra offentlige innstanser.

### **Innkommne merknader:**

Det vises til de enkelte innkommne merknader i sin helhet. Nedenfor har vi notert noen stikkord vedr. punkter som den enkelte instans peker på som viktig å få vurdert/utredet.

#### **Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FMST). Brev dat. 26/2-18.**

- FMST avd. landbruk forutsetter at det er snakk om installasjoner av midlertidig karakter som gjør det mulig å tilbakeføre området til jordbruk dersom turistvirksomheten opphører.
- FMST avd. Miljø og klima - har ingen merknader.
- FMST avd. Barn og unge - har ingen merknader.
- FMST avd. Helse og omsorg peker på at allmennheten sikres tilgang til stranden og det sjønære området.
- FMST avd. Samfunnssikkerhet forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).

#### **Sør-Trøndelag fylkeskommune (STFK). Brev dat. 6/3-18.**

STFK viser til kommunens vedtak om saken. De presiserer at det må lages bestemmelser for avstander, størrelse og utforming av spikertelt/boder og verandaer dersom det nye området skal huse slike tiltak. STFK tilrår forøvrig at det reguleres inn et vegetasjonsbelte mellom campingplassen og eiendommen 19/6.

**Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). E-post dat. 12/3-18.**

NVE har ikke spesielle merknader til oppstart, men peker på at Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE ber kommunen ta kontakt for bistand dersom NVEs fagområder blir berørt.

**Kommunens behandling i formannskapets møte 10/9-18.**

Formannskapet vedtok i møte 10/9-18 å legge ut forslag til plan med følgende endringer:

- a) Planbeskrivelse justeres i samsvar med plankartet.
- b) Stripe med grønnstruktur på sørsida av ny adkomstveg må omreguleres eller justeres i forhold til eksisterende bebyggelse.
- c) Det må gis reguleringsbestemmelser om hva som er tillatt av boder-, levegger - overbygde terrasser og plattinger.
- d) Det må tas inn i bestemmelsene at interne adkomstveger skal anlegges før nytt campingområde tas i bruk.
- e) Av hensyn til gnr. 19/6 skal den sørligste delen av arealet ned mort eiendommen gnr. 19 bnr. 6 reguleres til område for lekeplass. Det må framgå av reguleringsbestemmelsene at det ikke er tillatt å plasser campingvogner og/eller hytter i dette området.

**Andre merknader**

Det er ikke kommet inn merknader fra berørte naboer som ble direkte tilskrevet ved planoppstart eller andre som er varslet via annonse i avisa.

I høringsperioden kom det innspill fra Agdenes sokn om å etablere en fysisk skjerming (jordvoll) mellom kirkens tomt og Værnes camping. Ved 2. gangs behandling av planforslaget ble dette tatt inn i planen, og ble vedtatt ved sluttbehandling i kommunestyret den 20.03.19. Jordvollen skal ligge på campingplassen sitt areal, og den skal være etablert før arealene på gnr. 19/123 tas i bruk som kirkegård.

**Risiko og sårbarhetsvurdering (ROS)**

Området er ikke vurdert som risikofyllt med tanke på liv og helse ved utbygging. Det er utarbeidet egen ROS-analyse som vedlegges saken.

*Sundli Plan, 2/10-18.- Rev feb.2019.*

# Plan-ID 50162018001

## Reguleringsplan for utvidelse av Værnes camping, gnr. 19/ 1

Rettslig bindende reguleringsbestemmelser

*Bestemmelsene gjelder for plankart vedtatt 20.03.19, utarbeidet i medhold av plan- og bygningslovens § 12-7.*

*Vedtatt av kommunestyret i sak 9/19, 20.03.19*

### Planområdet

Det regulerede planområdet er vist med planbegrensningslinje på reguleringskartet.

**Området er regulert til følgende reguleringsformål, jf. plan- og bygningslovens §12-5:**

Bebyggelse og anlegg (§12-5.1)

Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5.2)

Grønnstruktur (§12-5.3)

### 1.0 Bebyggelse og anlegg. Område for camping

- 1.1 Området avsatt til campingplass tillates opparbeidet til campingformål for oppstilling av bobiler, campingvogner, telt, spikertelt og utleiehytter. Det tillates ikke installasjoner som medfører at området ikke kan tilbakeføres til jordbruk, herunder nevnes støpt plate på mark.
- 1.2 Det er ikke tillatt å sette opp boder, levegger høyere enn 1.0 meter og overbygde terrasser/plattinger innenfor campingområdet.
- 1.3 Maks størrelse på spikertelt er 15 m<sup>2</sup>. Spikertelt skal likevel ikke være større enn campingvogn det bygges inn mot. Avstand mellom spikertelt/villavogner skal være i henhold til gjeldende teknisk forskrift.  
*Veiledning: Spikertelt er søknadspliktig jf. § 20-1, bokstav a) eller j), og kan ikke oppføres før det foreligger godkjent byggesøknad.*
- 1.4 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.
- 1.5 Når campingdriften opphører, skal alle installasjoner i planområdet være fjernet innen ett år slik at arealet kan benyttes til landbruk.

### 2.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Veger og atkomster.

- 2.1 Atkomst og parkering for besøkende til planområdet skal skje via private veger som vist på plankartet.
- 2.2 Interne atkomstveger må bygges før nytt campingområde tas i bruk.

### **3.0 Grønnstruktur**

#### **3.1 Lekeplass**

Innenfor område avsatt til lekeplass er det ikke tillatt å plassere campingvogner eller hytter.

#### **3.2 Jordvoll**

Som skjerming mot framtidig kirkegård, skal det langs grensa til gnr. 19/15 og 19/123 legges opp en jordvoll med maks. høyde på 1 meter før nevnte arealer tas i bruk til kirkegård. Jordvollen skal tilsås med gress og eventuell lav buskvegetasjon.

### **4.0 Generelt**

4.1 All bebyggelse innenfor planområdet som har innlagt vann skal tilknyttes avløpsanlegg i henhold til avløpsplan som må godkjennes av kommunen.

4.2 Alle meldings- og søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal iht. plan- og bygningsloven byggemeldes eller omsøkes til Agdenes kommune.

\*\*\*