

# BESKRIVELSE

## REGULERINGSPLAN FOR STOLPNES/VÅGEVIKEN

### GNR 9,11 BNR 2

UTARBEIDET AV KYSTPLAN AS

REV: Sist revidert etter møte i planutvalget sak 44/09



*Planområdet*

#### **Bakgrunn og Beskrivelse av området**

Stolpnes/Vågeviken ligger ut mot Vågan i Snillfjord kommune..

Planområdet ligger i LNF-området der det tillates spredt fritidsbebyggelse.

I området drives det aktivt jordbruk, men det er også berg, myr og skog i området.

Den nye planen grenser mot eks. reguleringsplan i vest (Stolpneset 11/1) og strekker seg over eksisterende plan "Vågeviken" til naboeiendommen Reitan i nord/vest

Kystplan har også oppdraget med å regulere denne eiendommen, det er derfor naturlig å se på disse to planene i en helhet.

#### **Adkomst til området**

Adkomsten til området går fra fylkesveien 292 og via privat vei.

Adkomst til den enkelte tomt går via sti fra felles parkeringsplass eller vei frem til den enkelte tomt. Dette gjelder både eksisterende og nye tomter.

#### **Sektormyndigheter**

Foreløpig skisse er oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommune for uttalelse.

Området er undersøkt for kulturminner og det er ikke funnet verneverdige funn, men det er presisert i forbindelse med planlagt tiltak i sjø, at det da skal avklares om kulturminner i sjø.

#### **Naboer/berørte parter**

Planarbeidet er kunngjort igangsatt i Adresseavisen og distriktsavisen Sør-Trønderlag.

Naboer og berørte parter er blitt tilskrevet og fått frist for uttalelser. Det er ikke kommet inn skriftlige merknader til planarbeidet.

## Arealoppgave

Nye planens utstrekning og formålarealer vises i tabell under:

Reguleringsformål (formål i sjø er ikke tatt med)	Areal (da)
Byggeområder	35,5
Landbruksområdet	272,6
Fellesområder	5,7
Spesialområder	7,0
<b>Totalt areal</b>	<b>320,8</b>

### Risikovurdering på deler av området.

I Fylkesmannens forhåndsuttalelse ønskes det en risikovurdering i deler av området. Dette gjelder området ovenfor veien 250 m fra veien ned til P2. Sitat: "I forbindelse med et eventuelt reguleringsplanforslag må risikoen for snøskred være vurdert av fagkyndige før planen egengodkjennes.", se temakart fra skredbasen. Ettersom dette var for grunneieren et "langsiktig prosjekt" ønsket man å utsette konsekvensvurderingen til området skulle bebygges.

I planutvalget behandling sak 44/09 ble det satt krav om konsekvensutredning før saken kunne bli egengodkjent. Dette gjør at grunneier valgte å ta ut tomtene som var planlagt i dette området.



N2 og bilde området Vågeviken reguleringsplan

### Småbåthavner og byggeforbud

Denne planen inneholdt opprinnelig 2 småbåthavner.

Utvidelse av eksisterende felles småbåthavn (SB1) og småbåthavn i forbindelse med området herberget/bevertning. (SB2)

Under planprosessen ble det vedtatt midlertidig byggeforbud for småbåthavner i kommunen. Dette ble gjort i påvente av en overordnet plan.

Når planen likevel blir levert med småbåthavnen i , er dette fordi en ønsker å vise den helhetlige tankegangen.

En gjør oppmerksom på at de fleste tiltakene som er sjørelatert er allerede godkjent i gjeldende reguleringsplan Vågeviken.

Etter møte i planutvalget sak 44/09, ble SB2 tatt ut av planen.

Eksisterende kart har derfor kun 1 småbåthavn.

### **Området for Herberget/Beverting**

En ønsker å utvikle tilleggnering til gårdsdrifta. Da med tanke på utleievirksomhet, men ikke nødvendigvis fiskeriturisme. En ønsker å ha muligheten for å drive type gårdsturisme.

I eksisterende plan for Vågeviken, er det avsatt et område for herberget/bevertning. Dette området er nå foreslått flyttet til området sør i planen, nærmere gården. Dette er først og fremst for å unngå å blande formålene herberget/bevertning og fritidsboliger. Videre for å muliggjøre ideen om gårdsturisme. Det er også lettere rent praktisk å holde oversikt/kontroll over anlegget når det er nærmere gården.

Det nye området er dessuten bedre egnet til dette formålet.

Det står i dag to naust på dette området, det derfor naturlig å legge de nye tiltakene i tilknytning til disse.



*Området for herberget/bevertning*

### **Fritidsboligtomter. (eksisterende og nye)**

Det er i dag 10 fritidsboligtomter i det regulerte området

Det er planlagt ytterlige 5, derav en nye tomt (t4) til et eksisterende bygg. I tillegg er det flateregulert et område på (T11) med plass til 8-10 fremtidige fritidsboligtomter.

De nye tomtene er plassert slik at det i liten grad vil gi silhuett.

Tomt T4 er i dag et eksisterende fjøs. I planutvalgets møte sak 44/09, ble det presisert at dette bygges skal fremstå som en del av gårdstunet. Dette betyr at fritidsboligen skal bygges i samme stil og ha samme uttrykk som dagens bygg.



*Tomtene T4 og 9/37*

I området som tidligere omfattes reguleringsplan Vågeviken er det til sammen blitt 4 nye tomter. Disse tomtene ligger bak de eksisterende tomtene og erstatter området for herberge/bevertning.

Noen av de planlagte tomtene i reguleringsplan for Stolpnes/Vågeviken ligger innenfor 100 m-beltet. Når de likevel er tatt med, er det fordi det allerede eksisterende tiltak mellom de nye tomtene og sjøen.



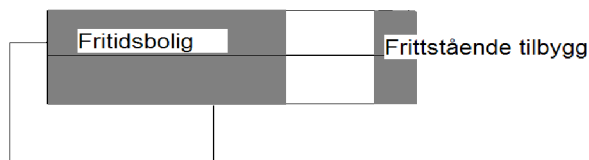
*Området i regplanen.*

### **Byggets plassering**

På enkelte tomter er det mer hensiktsmessig å bruke byggegrenser, dette for å styre all byggeaktivitet fra uheldige plasseringer. Eks. siluhet, utsikt naboer osv.

### **Fritidsbolig med frittstående tilbygg (anneks)**

Med frittstående tilbygg menes et mindre bygg som er tilknytning fritidsboligen fysisk. Dette er gjort ved at tilbygg og hovedbygg er underlagt samme takkonstruksjon. Dette tilbygget kan brukes til oppholdsrom.



*Eks. på fritidsbolig med frittstående tilbygg*

### **Naust**

I planforslaget ligger det inn 6 områder for naust, alle disse er eksisterende.

Innen området N1 er det i dag søkt byggetillatelse på to nye naust, slik at også dette området er utnyttet.

Planen omfatter ingen nye naustområder.

### **Fellestiltak med naboeiendom, området ved sjøen**

Eiendommene ligger ved bukten Vågavågen. Dette er en idyllisk plass med et miljø av naust, brygger og båter. Dette gjør det til noe spesielt.

Tanken er å utvide eksisterende småbåthavn (da nødvendigvis over naboeiendommen) slik at den kan betjene flere eiendommer i området.

Adkomsten til naust og småbåthavn skal gå via sti fra parkeringsplass.

En utvidelse av småbåthavnen er avhengi av godkjent reguleringsplanen på naboeiendommen og at det er med i kommunenes overordna plan for småbåthavner.



*Felles flytebryggeanlegg + naustområder*

### **Vann/avløp**

Det er ikke kommunal vann el avløp i området.

Det er lagt opp til privat vannforsyning. Brønn el. Det er mange som har positiv erfaring ved å bore etter vann i området. De fritidsboliger som ønsker å legge inn vann, må ha videre ha en tilfredstillende vannkvalitet. Avløpet skal gå via den enkelte septiktank og ut i sjø. På noen tomter kan det være en fordel å gå sammen om felles tanke. Men dette er ikke pålagt.