



Hinderaker & Visnes Vel

Dato: 30.01.2023

Vågedalen 47

Dokumentnummer: 21/3845-24

4262 AVALDSNES

Deres referanse: Terje Saltnes

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

## Tilbakemelding på Gnr. 79, bnr. 212 - Etterlyser tilbakemelding

Viser til deres e-post, datert 17.1.2023.

Når det kommer til merknad til plan 4090: Merknaden deres er mottatt og lagt inn som merknad til plan 4090 – Områdeplan for Visnes. Merknader svares ikke opp på enkeltvis, men vil bli behandlet og kommentert når saken skal opp til politisk behandling i Hovedutvalg Teknisk og Miljø. Planområdet er på ca. 680 daa og det vil bli en stor og omfattende områdeplan. Formålet med områdeplanen er å tilrettelegge for bevaring av gruvesamfunnet på Visnes, med bebyggelsen, natur- og rekreasjonsområdene. Det er vanskelig å si når områdeplanen kan legges frem politisk, da det er mye som skal kartlegges og vurderes.

Bakgrunnen for planarbeidet er rapporten [Visnes gruve drift – kartlegging av kulturhistoriske verdier](#), som ble utarbeidet i forbindelse med den kommunale planstrategien for 2016-2019.

Når det kommer til å tilrettelegge for bobilparkering i områdeplanen, er ikke dette noe administrasjonen har vurdert enda. Men skal en åpne opp for bobilparkering, vil det være en del kartlegginger og evt. rapporter som må utføres, før dette kan reguleres inn. Som brannvannsdekning, trafikksikkerhet, brannsikkerhet, behov for trafo, naturmangfold, osv. Dette er tema som kommunen ikke kan kartlegge på vegne av kommersiell virksomheter.

Hvorfor kan ikke kommunen kartlegge og utarbeide rapporter for bobilparkeringen lurer en kanskje på? Da må kommunen prosjektere andre kommersielle campinger/bobilparkeringer i kommunen. Da likhetsprinsippet skal gjelde for alle. Til sammenligning er det krav om å utarbeide en reguleringsplan for Skudenes camping. Det betyr at før de kan gjøre noe som er listet opp i plan- og bygningslovens § 20-1, må de ha laget en reguleringsplan. Det være nybygg, tilbygg, vesentlige endringer/reparasjoner, fasadeendring, bruksendring, vesentlig utvidelser eller vesentlig endring av tidligere drift, anlegg av parkeringsplasser osv.

Dere viser til at Visnes Havn har fått igangsettelsestillatelse. Visnes Havn er et prosjekt som er blitt til gjennom en privat reguleringsplan. Visnes Havn og kommunen hadde oppstartsmøte den 2.11.2018 og planen ble vedtatt av kommunestyret den 9.5.2022, sak 047/22. Reguleringsplanen tok 3,5 år å utarbeide.

Plandokumenter og planbehandlinger for Visnes Havn kan en se her:

<https://www.arealplaner.no/1149/arealplaner/463>

Noe av grunnen til at planarbeidet tok så lang tid, var at det kom inn en innsigelse fra Statsforvalteren i Rogaland, som blant annet gikk på strandsonevern. En innsigelse er en «nødbrems» som offentlige myndigheter kan bruke om en plan strider med overordnet plan, statlige eller regionale retningslinjer, natur, miljø eller lignende tema. Innsigelsen til Visnes Havn kom inn den 06.06.2019 og ble avklart/trukket den 11.03.2022.

Siden planen også var i strid med overordnet plan (kommuneplanens arealdel), ble det stilt krav om en konsekvensutgreiing. Videre har Visnes Havn, gjennom planarbeidet, kartlagt og vurdert ulike tema som trafikkforhold, barns interesser, teknisk infrastruktur, samt brannvannkapasitet, energiforsyning, støy fra flyplassen (egen rapport), mfl. Disse kartleggingene og rapportene har kun tatt med veksten/trafikken/belastningen som Visnes Havn står for. Planarbeidet deres har blant annet avdekket at det vil være behov for å etablere en eller flere nye nettstasjoner/trafokiosker og nye høyspente jordkabler innenfor og til planområdet, da det ikke er nok strøm i området til ønsket utbygging.

I reguleringsplanen til Visnes Havn kan de også etablere midlertidig bobilparkering innenfor de lilla feltene FTU1-3 (se figur 1). I bestemmelsene står det:

*§ 22 Innenfor FTU1-3 tillates det midlertidig etablering av bobilparkering med tilhørende anlegg (toalett, dusj, vask etc.) fram til første fritidsenhet gis brukstillatelse innenfor det enkelte delfelt.*

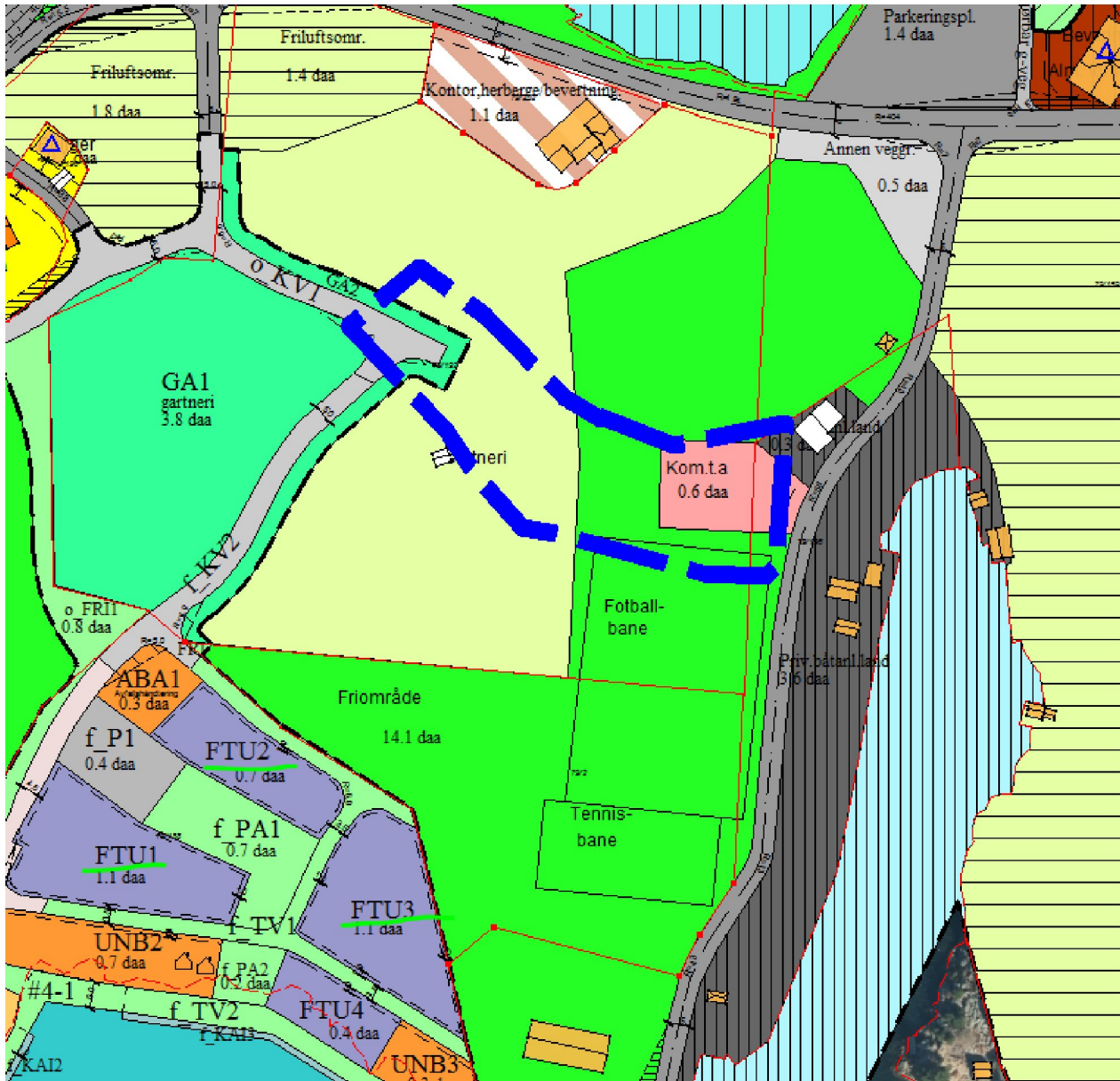
Innenfor samme formål kan de også oppføre fritidsenheter og verksted for reparasjon/vedlikehold av fritidsbåter, eventuelt til vinterlagring av fritidsbåter. Annen type lagring tillates såfremt det er tilknyttet en sjørettet aktivitet. Det tillates oppføring av felles rengjøringsplass/opplagringsplass for båt. Ved etablering skal det dokumenteres tiltak mot forurensing fra båt, som f. eks. oljeutskiller .

Hvilken bobilparkering de refererte til på informasjonsmøtet eller hva Visnes Havn velger å oppføre her, er ukjent for kommunen, men de lilla feltene åpner opp for flere ulike funksjoner.

Området som Velforeningen ønsker å tilrettelegge bobilparkeringen på, er i gjeldende reguleringsplan, plan 448 – Sør for Grønevik, regulert til: Gartneri, Offentlig friområde og Kommunalteknisk anlegg (se figur 1). Innenfor det kommunaltekniske anlegget kan det oppføres behandlingsanlegg, pumpestasjon eller trafokiosker. Skal en fjerne det regulerte kommunaltekniske anlegget, vil en måtte erstatte dette og finnet et nytt areal for dette en annen plass. I kommuneplanen er området avsatt til nåværende LNFR-areal og Friområde (figur 2).

Kommunen vil anbefale at Velforeningen får med seg fagkyndig som kan bistå videre i prosessen opp mot plan og i byggesak (dispensasjonssøknad). I forhold til prosess så anbefaler kommunen at dette tas gjennom en detaljregulering.
















Til informasjon: Skal Velforeningen koble seg på tilførsel av vann og strøm, samtidig som Visnes Havn prosjektet og på det anlegget som de skal bygge ut nå, vil den tekniske planen deres måtte oppdateres. Den ble godkjent 03.10.2022. Det må blant annet testes om det er nok vann til både Velforeningens bobilparkering og hele prosjektet til Visnes Havn. Når det er sagt viser dere i skissen til en privat vannledning, som ligger utenfor Visnes Havn sitt prosjekt. Trafo/strømledninger vil nok bli private og eid av Visnes Havn. Det vil være lurt å gå i dialog med Visnes Havn, og eier av vannledning, angående dette med påkobling på deres anlegg.











Figur 1: Reguleringsplanene i området. Ønsket bilparkering for Hinderaker og Visnes Vel er vist med blå stiplede strek. Tegnforklaring er vist under.

## Tegnforklaring til reguleringsplan:

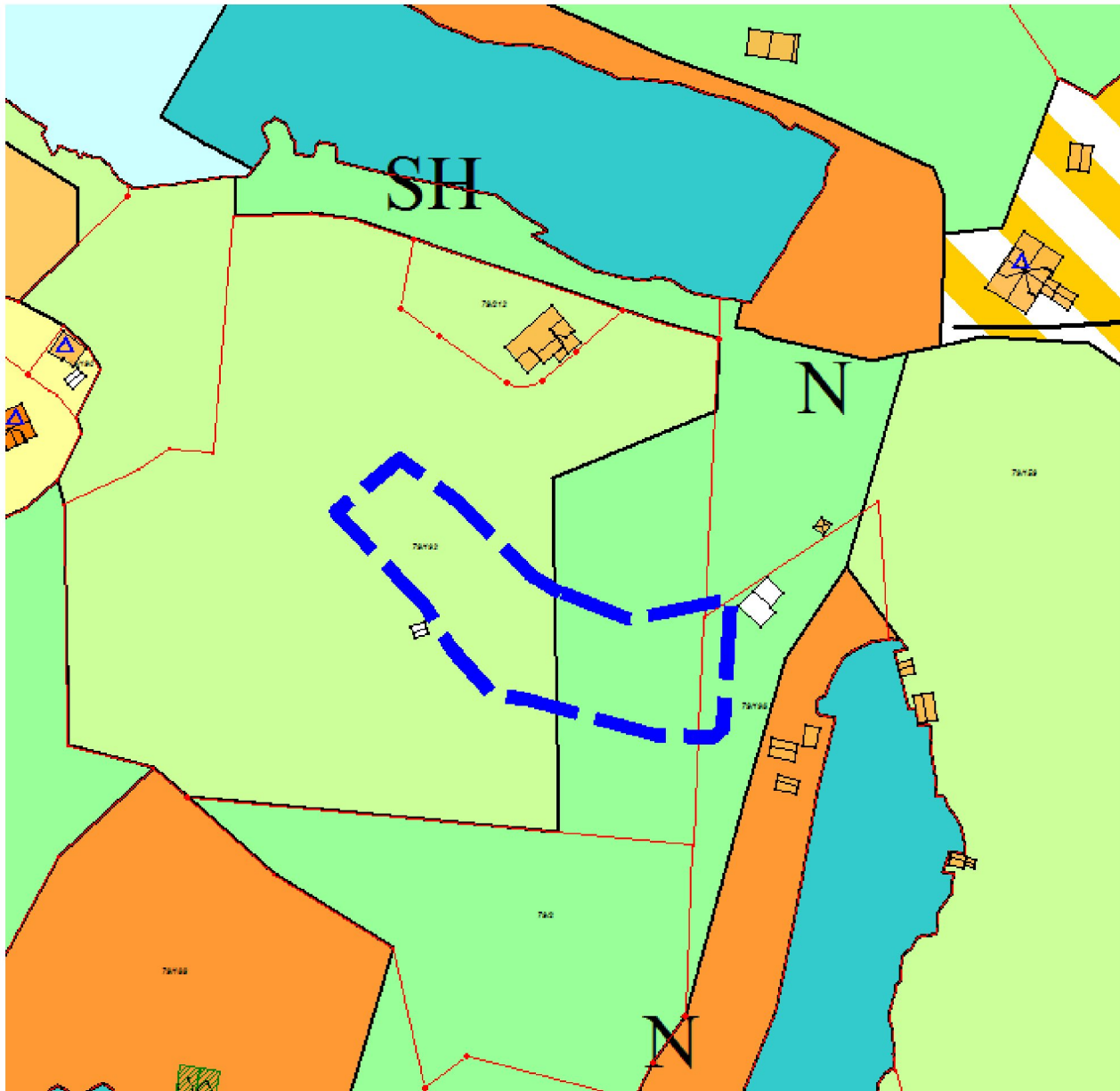
### **Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985**

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
	Friområder
	Turveg
	Friområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde (på land)
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Restriksjonsområde rundt flyplass

### **Reguleringsplan PBL 2008**

	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritid- og turistformål
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Uthus/naust/badehus
	Kjøreveg
	Gatetun
	Kai
	Parkering
	Turveg
	Friområde
	Park
	Gartneri















Figur 2: Kommuneplanen i området. Ønsket bobilparkering for Hinderaker og Visnes Vel er vist med blå stiplet strek. Tegnforklaring er vist under.

### Tegnforklaring til kommuneplan:

#### **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Lufthavn- nåværende
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
	Ferdsel - nåværende
	Småbåthavn - nåværende



Figur 3: Oversiktsbilde. Ønsket bobilparkering for Hinderaker og Visnes Vel er vist med blå stiplet strek.

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*