

MØTEINNKALLING

Utvalg: FORMANNSKAPET
Møtested: Rådhuset
Møtedato: 03.03.2010 **Tid:** kl. 13.00

Eventuelt forfall meldes til tlf. **72 49 22 00**
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Kl. 13.00 – 13.30: Informasjon fra TrønderEnergi Kraft AS om vindpark.

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Tittel
8/10	10/79	REFERATSAKER
9/10	10/70	KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 77/09 - ANG. AVVISNING AV KRAV OM Å DEKKE SAKSOMKOSTNINGER
10/10	09/271	REVIDERT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR FJÆRVIKA HYTTEFELT GNR.92/12 OG 94/2
11/10	09/523	DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR PLASSERING AV TO CAMPINGVOGNER GNR.9 BNR.1
12/10	09/605	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - OPPFØRING AV NAUST PÅ 9/6
13/10	09/645	ENDRING AV REGULERINGSPLAN - HYTTETOMTER PÅ RISHAUGEN
14/10	10/31	ØNSKE OM REGULERINGSENDRING HEGG CAMPING GNR 9/5 - ENDRET STØRRELSE PÅ CAMPINGHYTTER
15/10	07/77	KOMMUNEDELPLAN VASSBYGDA - NY 2. GANGS BEHANDLING

EVENTUELT

Lensvik, 25.02.10

John Ola Selbekk
e. fullm.

REFERATSAKER

Saksbehandler:

Arkiv:

Arkivsaksnr.: 10/79

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

8/10 Formannskapet

03.03.2010

Innstilling:

KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 77/09 - ANG. AVVISNING AV KRAV OM Å DEKKE SAKSOMKOSTNINGER

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 10/70

Arkiv: 223 L10

Saksnr.: Utvalg

77/09 Formannskapet
9/10 Formannskapet

Møtedato

09.12.2009
03.03.2010

Innstilling:

Formannskapet tilrår at vedtaket i sak FMS 77/09 opprettholdes.
Kommunen kan ikke se at det er framkommet nye opplysninger i saken,.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-9 oversendes saken til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

1. Klage, brev fra Vogt og Wiig Advokatfirma Trondheim AS v/ Kristian Nordheim datert 05.01.2010
2. Saksframlegg i sak FMS 77/09 datert 19.12.09

Ikke trykt vedlegg: Kopi av faktureringsgrunnlag fra Vogt & Wiig Advokatkontor

Saksopplysninger:

Kommunen mottok den 05.01.2010 klage på formannskapets vedtak i sak 77/09 den 09.12.09 om å avvise krav om dekning av saksomkostninger til juridisk bistand. Klagen er reist av Vogt & Wiig Advokatfirma v/ Kristian Nordheim på vegne av klient Johan Petter Fremstad.

Klagen er mottatt innen klagefristen som var tre uker fra den 15.12.09 da melding om vedtak var klager i hende.

Klagens innhold

Advokaten stiller seg uforstående til rådmannens vurdering om at avgjørelsen i dispensasjonssaken er av prosessuell karakter, fordi den forbereder grunnlaget for oppfølgende delingsvedtak, og det først er når delingsvedtak fattes at private, at materielle interesser blir berørt. Advokaten mener at sakens opprinnelse, dispensasjonssøknad der formålet er å fradele to hyttetomter, legger sterke føringer for en senere søknad om fradeling av de aktuelle tomtene og dermed åpenbart har konsekvenser for klagerne materielle situasjon.

Videre bemerkes det at kommunen i brev til Johan Petter Fremstad datert 02.06.09 ikke har erkjent saksbehandlingsfeil, eller antydnet at vedtaket vil bli opphevet uavhengig av klage. Brevet må tvert imot oppfattes som om formannskapets vedtak kun vil bli revurdert så fremt det inngis en begrunnet klage. Videre bemerkes at det er først etter at klage fra J. P. Fremstad, ført i pennen av advokat fra Vogt & Wiig i brev datert 19.06.09, at Agdenes kommune i foreløpig svarbrev datert 22.06.09, erkjenner å ha gjort saksbehandlingsfeil. Adv. Nordheim stiller seg også uforstående til rådmannens vurdering i saksframlegget til sak FMS 77/09, om at

formannskapetets vedtak i sak 23/09 ville blitt opphevet og behandlet på nytt, uavhengig av om det var blitt påklaget eller ikke.

I klagen vises det til at fylkesmannen i brev datert 18.11.09 opphevet kommunens vedtak datert 26.08.2009 sak FMS 50/09 på grunn av saksbehandlingsfeil, noe som beviser at klage fremmet på vegne av klient Johan Petter Fremstad har ført fram. På grunn av graverende saksbehandlingsfeil og politiske vedtak uten begrunnelse, har de advokatkostnadene som har påløpt vært nødvendige. På vegne av klient kreves derfor de samlede kostnader som er påløpt ved advokatkontoret dekket av Agdenes kommune, og det opplyses at utgiftene pr. tiden utgjør kr. 23.818,75 .

Dokumentasjon av kostnader

Kommunen ba i brev datert 16.02.10 om en dokumentasjon av de kostnader som advokatkontoret krever skal dekkes av Agdenes kommune.

Utskrift med fakturerte timer og omkostninger for perioden f.o.m. 18.06.09 – t.o.m. 17.02.10 ble mottatt fra Vogt & Wiig v/ Nordheim i brev datert 17.02.10. Disse legges fram i møtet.

Vurdering:

Det vises fortsatt til rådmannens vurderinger i sak FMS 77/09 datert 19.12.09, og med følgende tilleggskommentar;

Refusjon etter fvl § 36 forutsetter at det foreligger et enkeltvedtak, slik det er definert i lovens § 2.: ”*enkeltvedtak, et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer*”

Kommunen betrakter det påklagede dispensasjonsvedtaket (etter pbl § 7) som en prosess-betinget forvaltningsmessig avgjørelse som gir retningslinjer for saksbehandlingen, og ikke bærer preg av å være et enkeltvedtak med materielle konsekvenser for private enkeltpersoner. Dispensasjonsvedtak av denne typen avklarer om kommunen i sin myndighetsutøvelse kan eller evt ikke kan fatte et nye, selvstendige, etterfølgende vedtak.

Kommunen mener at det er de etterfølgende avgjørelsene som konkret og direkte berører private personers rettigheter. Dersom dispensasjon innvilges kan vedtak om å samtykke til fradeling etter pbl § 93 fattes. Videre er kommunen ikke bundet til å samtykke til fradeling selv om dispensasjon er gitt, bl.a. kan det være forutsatt positivt vedtak etter jordloven og lignende. Fvl § 36 har et tilleggskrav om at den aktuelle avgjørelsen skal være endret til gunst for en part. Klagers partsstatus framstår også usikker i denne sammenheng, selv om vedkommende har rettslig klageinteresse.

Som det påpekes i klagen kan et dispensasjonsvedtak være førende, men det er et markert skille mellom dispensasjonsvedtaket og selve delingsvedtaket – avgjørelsene fattes etter ulike paragrafer og må nødvendigvis betraktes som selvstendige, uavhengige vedtak. Rådmannen finner i denne sammenheng at kommunens saksbehandling etter delingslov (nå matrikkellov) står atskillig nærmere delingsvedtaket etter pbl § 93, enn dispensasjonsvedtaket etter § 7.

Formålet med kommunens brev datert 02.06.09 var å gi berørte parter muligheten til å uttale seg om fradelingssaken, fordi saken ved en feil ikke ble oversendt naboene før dispensasjonssøknaden ble tatt opp til politisk behandling, og slik plan- og bygningsloven krever. Som vedlegg til brevet datert 02.06.09 ble det lagt ved kopi av saksframlegg og vedtak som fattet av formannskapet i sak 23/09 den 06.05.09, det ble lagt ved kart som viste lokalisering av de ønskede hyttetomtene på gnr.10 bnr.2 samt et skriv om klageadgang.

Som advokaten korrekt påpeker, orientert ikke kommunen om at vedtaket ville bli opphevet pga. saksbehandlingsfeil. Det ble imidlertid oppgitt en klagefrist, og en kort orientering om hvordan en ev. klage vil bli behandlet, fordi det skulle være ryddig å forholde seg til for de berørte parter.

Klager har i denne saken vært særdeles aktiv og ufortrødent både lett etter og argumentert for en rekke såkalte "graverende" mangler og feil ved kommunens saksbehandling. Rådmannen forutsetter at advokat med slik særskilt kompetanse besitter en basiskunnskap som innebærer at han kan arbeide effektivt og at innsatsen står i forhold til sakens kompleksitet og omfang. Ingen av klagers påstander er tillagt vekt ved fylkesmannens oppheving av kommunens vedtak. Fylkesmannen opphevet vedtaket fordi planutvalgets begrunnelse for å innvilge dispensasjon ble for sparsom både i forhold til kravene etter pbl § 7 og i forhold til rådmannens anbefaling i saksframlegget. Klager har dog vist til at "Begrunnelsen for endringsforslaget er svært kortfattet", samtidig er dette alt som er sagt om den saken. Dermed blir det også noe tvilsomt om klagen substansielt har ført fram – klager argumenterer for saksbehandlingsfeil i forhold til manglende nabovarsling, og ikke pga manglende begrunnelse. Fvl § 36 gir refusjonsadgang for "kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket." Skjønnsmessig framstår innsatsen som noe "unødvendig" i forhold til sakens faktum. Rådmannen mener dette styrker kommunens negative holdning til refusjonskravet.

Beløp til saksomkostninger

Det første kravet omfattet saksomkostninger på kr 12.187,50 og det andre kravet kr 23.828,75 jfr brev fra Vogt & Wiig v/adv Nordheim datert hhv 21.09.09 og 05.01.10.

Det framgår av fakturagrunnlaget at det er påløpt kr 9.313,00 + mva etter at klagen var behandlet av kommunen som underinstans.

Rådmannen legger til grunn at klager har brukt nesten like store ressurser på å angripe underinstansens behandling som til den opprinnelige klagen. Ettersom klagen ikke ble tatt til følge i underinstansen ville jo denne uansett havne i klageorganet, for endelig avgjørelse. Ressursene har etter det kommunen har registrert, bl.a gått til å kartlegge planutvalgets medlemmers eierinteresser i området og evt. habilitetsproblemer i den sammenheng. Som nevnt foran har heller ikke denne innsatsen blitt tillagt vekt og framstår som unødvendig.

Forvaltningslovens § 36 gir ikke rett til dekning av utgifter knyttet til fremsettelsen av et refusjonskrav, da dette er en ny selvstendig sak. En avgjørelse om dekning av saksomkostninger regnes altså som et nytt enkeltvedtak

Tilrådning

Etter en samlet vurdering av forholdene nevnt foran tilrår rådmannen at formannskapet opprettholder sitt vedtak i sak FMS 77/09 datert 19.12.09.

Saken blir etter dette å oversende til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

**REVIDERT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR FJÆRVIKA HYTTEFELT
GNR.92/12 OG 94/2**

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 09/271

Arkiv: PERM L12

Saksnr.: Utvalg
10/10 Formannskapet

Møtedato
03.03.2010

Innstilling:

Med hjemmel plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar formannskapet offentlig utleggelse av revidert reguleringsplan for Fjærvika hyttefelt datert 24.02.10 med følgende endringer :

- V1 forlenges fra P1 og fram til byggeområde – naust.
- Det tas inn i reguleringsbestemmelsene at maks tillatt bebygd areal pr. tomt settes til BYA = 110 m². Det tas inn i bestemmelsene at parkeringsplass på egen tomt ikke regnes med i BYA.

Vedlegg:

1. Høringsutkast til reguleringsplan for Fjærvika hyttefelt, kart, beskrivelse og bestemmelser datert 26.08.09
2. Revidert planutkast Fjærvika hyttefelt datert 24.02.10

Saksopplysninger:*Oppsummering av saksgang*

Formannskapet vedtok i møte den 26.08.09 sak 54/09 å legge ut forslag til reguleringsplan for Fjærvika hyttefelt på gnr.92/12 og 94/2, kart datert 17.08.09 til offentlig ettersyn. Planforslaget var utarbeidet av tiltakshaver Roald Sandstad, og omfattet nytt hytteområde med 29 nye hyttetomter samt adkomstveger, parkering, naustområde og friluftsområde. Planområdet er på ca. 170 daa (inkl. areal i vann). Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 14.09 – 28.10.09. Det ble varslet innsigelser fra fylkesmannen og fylkeskommunen dersom ikke planen ble endret slik at tomtene ble flyttet minimum 50 - meter unna Fjærdingen.

På bakgrunn av varsler om innsigelser, foreslo kommunen administrativt å ta ut alle hyttetomter som ble liggende nærmere vannet enn 50 meter, noe formannskapet gikk inn for i sitt vedtak i sak 85/09 den 09.12.09. Da forslagsstillerne ble kjent med rådmannens innstilling, ble det lagt fram ønske om å trekke saken fra sluttbehandling i kommunestyret den 16.12.09, og saken ble trukket i møtet.

Revidert planforslag

Tiltakshaverne har bearbeidet planforslaget og ønsker å legge det ut til nytt offentlig ettersyn. Revideringene består følgende:

- Tomtene 15, 16 og 23 er tatt ut.
- Det er lagt inn byggegrensene på 50-meter fra vannet.
- Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at bebyggelse på den enkelte hyttetomt ikke tillates plassert innenfor 50-metersgrensa.

Vurdering:*Tomteplasseringer*

De tomtene det var reist innsigelse mot er enten tatt ut av planen eller flyttet. Det er vist en byggegrense på 50 meter på plankartet, samtidig som det er tatt inn i reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.1.3 at det ikke tillates bebyggelse nærmer Fjæringen enn 50-meters byggegrense vist på reguleringsplankartet. Rådmannen finner dette tilfredsstillende i forhold til innkomne merknader.

Begrensing i størrelse på bebygd areal pr. tomt

Tomtene vil ligge til dels tett i planområdet, og både av hensyn til hytteeierne og kommunens saksbehandling av byggesøknader, foreslås å ta inn grense for maks tillatt bebygd areal, BYA, pr. tomt i reguleringsbestemmelsene. Administrativt foreslår vi en begrensing på bebygd areal satt til BYA = 110m² pr. tomt. Dvs. at disse kvadratmeterne må foredeles mellom hovedhytte og inntil to uthus/anneks, for eksempel hytte på 70 m², anneks på 25 m² og uthus på 15, eller hytte på 90m² og uthus på 20m². Det er verdt å merke seg at terrasser som ligger 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå vil regnes med i bebygd areal. Definisjon av BYA framgår av veileder fra miljøverndepartementet; T-1459. Vi foreslår imidlertid at parkeringsareal på egen tomt ikke skal regnes med i BYA.

Naustområdet

Rådmannen vil anbefale at foreslått veg V1 forlenges ned til naustområdet, dette med hensyn på utsetting av båter. Det vil imidlertid kun være snakk om mindre båter, da det ikke er tillatt med motorbåt i Fjæringen.

Konsekvenser av planen

Fylkesmannen har ellers påpekt at planen er for dårlig opplyst og at det er manglende kunnskap om planen konsekvenser for området. Administrativt er vi fortsatt usikre på hvilke opplysninger fylkesmannen ønsker, og hvilke konsekvenser man mener må utredes.

Hyttefeltet ligger nært kommunal veg som nå er oppgradert med asfalt, så økt belastning på vegen ansees ikke å være noe problem. Trafikken på vegen er i forbindelse med helger og høytider stor, da den brukes som adkomst til hytte- og friluftsområde ved Øyangen.

Ved 1. gangs behandling av planforslaget i formannskapet den 26.08.09, sak 54/09, ble det gått gjennom status for området i forhold til natur-, vilt- og friluftslivsinteresser. Kommunen er ikke kjent med at det er gjort registreringer av sårbare - eller truede plante- eller dyrearter i området, eller at et foreligger andre spesielle forhold ut over at det er en del av et større, viktig viltområde. Forholdsvis høy tetthet av hytter forventes å gi økt menneskelig aktivitet både i planområdet og i terrenget rundt. Som en konsekvens av dette vil det være naturlig at dyr unngår området i større grad enn før utbygging. Området vil etter en administrativ vurdering ikke være egnet som jaktterreng etter at det er utbygd.

Vegetasjonen i området består av myr (næringsfattig) og ellers i hovedsak blåbærgranskog og glissen furuskog med lyng- og mose. Ferdsel i den myrlendte delene av feltet, vil med stor sannsynlighet kanaliseres til regulerte vegger.

Det er krevd avløpsplan og godkjent avløpsanlegg før vann tillates innlagt i hyttene, og det vil bli tvungen hytterenovasjon i feltet, jf. kommunale vedtekter.

Forslag

Rådmannen foreslår at revidert planforslag, vist på kart datert 24.02.10 og med følgende endringer:

- V1 forlenges fra P1 og til byggeområde – naust.
- Det tas inn i reguleringsbestemmelsene at maks tillatt bebygd areal pr. tomt settes til BYA = 100 m². Det tas inn i bestemmelsene at parkeringsplass på egen tomt ikke regnes med i BYA.

Oversendes sektormyndigheter og naboer for ny uttalelse.

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR Plassering av TO CAMPINGVOGNER, GNR. 9 BNR. 1

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 09/523

Arkiv: GNR 9/1

Saksnr.: Utvalg
11/10 Formannskapet

Møtedato
03.03.2010

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-4 gis det ikke dispensasjon fra gjeldende arealplan og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, for plassering av to campingvogner som omsøkt i brev datert 08.09.09.

Avslaget begrunnes med at det skal vises særlige hensyn i 100-metersbelet mot sjø, at kommunedelplanen for Vassbygda som er i slutfasen, ikke åpner for campingvogner i området, og at direkte berørte sektormyndigheter har uttalt seg negativt til søknaden.

Vedlegg:

1. Søknad datert 08.09.09
2. Utsnitt av KDP for Vassbygda, og lokalisering av området på gnr.9 bnr.1
3. Ortofoto som viser lokalisering av omsøkte campingvogner
4. Brev fra fylkesmannen datert 02.02.210

Saksopplysninger:

Kommunen mottok den 11.09.09 søknad om dispensasjon fra gjeldende arealplan for videre plassering av to campingvogner på eiendommen gnr.9 bnr.1. Søknaden har innkommet på bakgrunn av en henvendelse fra kommunen om ulovlig plasserte campingvogner.

Vognene er plassert som vist på vedlagt kart, og har stått på eiendommen i ca. 19 år. Det framgår av søknaden at de ikke har vann-/ avløp, kun vannpost som også brukes av andre turister i fjæra, og toalett får de bruke i kjelleren på hovedbruket (9/1). Søker mener at vognene ikke er til hinder for turgåere og aktiviteter i fjæra. Videre framgår det av søknaden at de heller ikke er i veien for naustbygging, som foreløpig er på planstadiet.

Plansituasjonen i området

Arealet der campingvognene er plassert, er i gjeldende kommunedelplan for Vassbygda, vedtatt 20.03.02, vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) med forbud mot bygging- og deling (sone 1). I kommunedelplanen for Vassbygda som er under sluttbehandling, er arealet avsatt til framtidig byggeområde for naust med krav om godkjent situasjonsplan før utbygging.

Innkomne merknader

Søknad om dispensasjon ble oversendt sektormyndigheter og naboer i brev datert 29.12.09 og med høringsfrist 08.02.2010. Innen fristen har det innkommet felles merknad fra fylkesmannen og fylkeskommunen. Kort oppsummering følger under:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 02.02.2010: Viser til Stortingsmelding nr. 26 der det påpekes at det er et nasjonalt mål at strandsonene skal bevares som natur- og friluftsområde, noe som innebærer å unngå bebyggelse i 100-metersbeltet. I delplan for Vassbygda som er under utarbeidelse, er det likevel åpnet for naustbygging etter en behovsvurdering, men heller ikke denne planen åpner for campingvogner. Fylkesmannen er skeptisk til at kommunen ønsker å gi tillatelser til videre plassering av ulovlig plasserte campingvogner gjennom et dispensasjonsvedtak. Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon, og fylkeskommunen støtter denne frarådinga.

Vurdering:

Kommunen har tilskrevet flere grunneiere ang. campingvogner som er plassert i strid med gjeldende arealplaner. Vognene har som søker skriver, stått på plassen over svært lang tid, uten at det er noen som har reagert på forholdene.

Kommunen ønsker generelt ikke plassering av campingvogner i utmark og utenfor regulerte områder, men det er i noen tilfeller gitt midlertidige tillatelser. Vognene i det omsøkte tilfellet, oppfattes å stå på innmark, nært gardstunet. Markslagskartet viser "annen jordekt fastmark". Vognene oppfattes heller ikke å være til hinder for den frie ferdselen i strandsona, da de som sagt inngår som en del av innmarka rundt tunet, og det er fri tilgang til selve stranda. Grunneier har ønsket å disponere arealet til byggeområde naust, og det når dette iverksettes vil det være naturlig at campingvognene må fjernes.

Ut fra fylkesmannens og fylkeskommunens felles uttalelse, der det særlig påpekes at det er prinsipielt uheldig at ulovlige tiltak gjøres lovlig gjennom dispensasjonsbehandling, og at dispensasjonen i tillegg søkes i 100-metersbeltet mot sjø, kommer man administrativt fram til at det ikke er riktig å gi dispensasjon for plassering av campingvognene.

Bygging i 100-metersbelet mot sjø er et viktig tema både generelt i planlegginga, og spesielt i forhold til kommunedelplan for Vassbygda. Rådmannen finner det lite tjenlig å gå inn for andre tiltak enn det som nå planlegges gjennom delplanen. Det planlagte byggeområdet for naust på gnr.9 bnr.1 er tatt inn i delplanen etter en "kamp", og det vil gi en dårlig signaleffekt at kommunen gir dispensasjon allerede før planen er endelig vedtatt.

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - OPPFØRING AV NAUST PÅ GNR. 9/6

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 09/605

Arkiv: GNR 9/6

Saksnr.: Utvalg
12/10 Formannskapet

Møtedato
03.03.2010

Innstilling:

Formannskapet avslår med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19 å gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbelet fra sjø, samt fra vedtatt tomtedelingsplan, om oppføring av naust på gnr.9 bnr.6 på vestsida av utløpet til Heggaelva, som omsøkt den 11.10.09.

Avslaget begrunnes med at sektormyndighetene fraråder å gi dispensasjon, samt at det er avsatt byggeområde for naust annet sted på eiendommen gnr.9 bnr.6.

Vedlegg:

1. Søknad med kartvedlegg datert 11.10.09
2. Oversiktskart med lokalisering av ønsket naust
3. Utsnitt av situasjonsplan for området ved ønsket naust
4. Brev fra fylkesmann og fylkeskommune datert 20.01.10

Saksopplysninger:

Kommunen mottok den 12.10.09 søknad om oppføring av naust ved Heggelva, på gnr.9 bnr.6.

Søker er gjort kjent med at ev. bygging krever dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjø, men ønsker likevel å fremme søknaden. Bakgrunn for søknaden er at søker pr. dato leier naust og at kontrakten utgår om tre år. Søker ønsker å ha naust for båt og laksenotutstyr i nærhet av gården. Retten til laksefiske har tilkommet søker ved kjøp av tilgrensende gårdsbruk på Hegg, men rett til naust fulgte ikke eiendommen. Omsøkte lokalisering er gunstig i forhold til å sette ut / ta opp båt fordi man kan bruke elva når det er fjære sjø. Søker har opparbeidet veg inn i området i forbindelse med tomtene som er lagt ut.

Plansituasjonen i området

Området der naustet ønskes oppført ligger i 100-metersbeltet mot sjø, der det er forbud mot bygging- og deling (plan- og bygningslovens § 1-8). I kommuneplanens arealdel er området vist som framtidig byggeområde for boliger. Det er vedtatt en tomtedelingsplan for området, og arealet der naustet ønskes oppført viser felles friareal. Søknaden må ut fra begge disse forholdene behandles som en dispensasjonssak.

Innkommne uttalelser

Brev fra fylkesmannen og fylkeskommunen datert 20.01.10: Fylkesmannen frarår dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl 17-2 for oppføring av naust. Tiltaket bør henvises til nærliggende fellesareal for formålet. Dersom kommunen gir tillatelse til tiltaket ønsker fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket. Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som fraråder oppføring av naust ved Heggelva på gnr.9 bnr.6.

Dersom kommunen innvilger dispensasjon ønsker fylkeskommunen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket.

Vurdering:

I reguleringsplan for Hegg III som ligger ca 1,2 km lenger vest, er det regulert et byggeområde for naust på eiendommen gnr.9 bnr. 6, se vedlagt kart. Administrativt har vi oppfordret søker til å bygge naust i dette området, men søker mener forholdene er dårlig egnet fordi det er svært grunt; lang fjære utenfor, og dermed lite egnet for større båt som brukes til lakseotfiske. Dette naustområdet er ellers tiltenkt hyttene som er fradelt eiendommen 9/6 i dette området.

Søker har landbrukseiendom som ligger helt ned til sjøen, og er også med i sameiet rundt Mølnbukt småbåthavn, men har ikke naustrett i området. Generelt ønsker kommunen å være positive til at fastboende får sette opp naust på egen eiendom. De fleste som har slik eiendom har allerede naust, så det er ikke mange søknader det dreier seg om, det er flere forespørsler om gjenoppbygging og restaurering. Prinsipielt anbefales ikke etablering av naust utenfor regulert område.

Kommunen har i oversendelse av saken til høringsinstansene på fylkesnivå, signalisert at vi administrativt er positive til søknaden på bakgrunn av de argumentene som er gitt i saken. Etter høringsrunden ser vi imidlertid at fylkesmann og fylkeskommune ikke støtter våre vurderinger. Det er tross alt regulert inn byggeområde for naust på eiendommen gnr.9 bnr.6, og det vil være mulig å foreta mudring / ev. andre tiltak for å bedre forholdene for utsetting av båt.

Utløpet av elveosser er generelt et attraktivt område, både for mennesker, dyr og planter, der menneskelige inngrep ofte har "seiret" over de andre interessene. Av hensyn til natur, landskap og beboelse, samt de innkomne uttalelsene fra sektormyndighetene, tilrår administrasjonen at det ikke gis dispensasjon for oppføring av naust på omsøkte tomt.

ENDRING AV REGULERINGSPLAN - HYTTETOMTER PÅ RISHAUGEN

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 09/645

Arkiv: BOKS REG.PLAN

Saksnr.: Utvalg
13/10 Formannskapet

Møtedato
03.03.2010

Innstilling:

Formannskapet vil ikke anbefale etablering av to nye hyttetomter i Rishaugen hyttefelt som omsøkt. Dette begrunnes med hensynet til etablerte hytteeiere, og at det allerede er stor tetthet i planområdet. Ev. endring av reguleringsplan må behandles i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.

Vedlegg:

1. Forespørsel fra Arne L. Værnes, brev datert 05.11.09 inkludert kart
2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Rishaugen, vedt. 18.03.09
3. Forslag til reguleringsplan for Rishaugen datert 29.12.04 som viser to tomter som ble vedtatt tatt ut.

Saksopplysninger:

Kommunen mottok den 06.11.09 forespørsel fra Arne L. Værnes om fortetting av Rishaugen hyttefelt med 2 nye tomter. Ønskede tomter er vist på vedlagt kart, i nordøstre del av planområdet. Grunneier mener det er tilstrekkelig plass til to nye tomter.

Dagens plansituasjon

Arealet inngår i reguleringsplan for Rishaugen som ble endret og vedtatt den 18.03.09. Den ene av de to foreslåtte tomtene ligger innenfor fareområde – høyspent, mens resten av tomte samt den andre foreslåtte tomte, ligger i friluftsområde.

Kommunen har som en del av kommuneplanens arealdel, vedtatt retningslinjer for hyttebygging og fortetting av hyttefelt. I de vedtatte retningslinjene står det følgende, pkt. 5:

5. Hensyn til naboer ved fortetting (gjelder for endring av reguleringsplaner):

Ved fortetting skal det tas behørig hensyn til fastboende og til eksisterende hytter og solgte hyttetomter, både for å sikre mest mulig utsikt, unngå tråkk inntil husveggene og for å unngå innkikk og uønsket støy. Nye hytter skal ikke reguleres inn nærmere eksisterende boliger enn 150 meter.

Tomtene var vurdert ved utarbeidelse av tidligere reguleringsplan

I utarbeidelse av reguleringsplan for Rishaugen som ble vedtatt av kommunestyret den 22.06.05, ble det tatt ut to tomter i ca. samme område som der det nå fremmes forslag om nye tomter. Fylkeskommunen satte som vilkår for egengodkjennelse av planen at tomtene (kalt 12 og 20) måtte utgå fordi de kom i konflikt med skytestillinger fra krigen som burde ivaretas. Arealene ble imidlertid ikke regulert til bevaringsområde for kulturminner.

Etter at nåværende reguleringsplanen for Rishaugen vedtatt den 18.03.09, har forsvaret vært inne i området og sikret / fjernet rester etter innretninger som stod igjen fra 2. verdenskrig.

Vurdering:

Reguleringsplan for Rishaugen hyttefelt ble første gang vedtatt den 22.06.05, og deretter ble det forholdsvis raskt startet opp reguleringsendring for å regulere inn permanente adkomstveger i planområdet. Det har også vært forespørsler om å regulere inn flere hytter lengst sørvest (mot Hopavågen) i planområdet, noe som ble møtt med innsigelser fra fylkesmannen av hensyn til en registrert rødlisteart.

Feltet var planlagt med stor tetthet nettopp for å slippe senere fortetting. Selv om forsvarets opprydding har bidratt til å frigjøre arealer, mener vi dette bør forbli fritt for bebyggelse. Tettheten i denne delen av hyttefeltet er høy, og det forebygger konflikter at det er friareal mellom tomten.

Etablering av to nye tomter krever en endring av reguleringsplanen, med alt hva det innebærer for både regulant og kommune. Det har vært forholdsvis mye fram og tilbake med dette planområdet, og av hensyn til de som har etablert seg i hyttefeltet, vil vi administrativt ikke anbefale fortetting selv om det er ledig areal.

Dersom planutvalget likevel vil gå inn for endring av reguleringsplanen, må endringsforslaget oversendes naboer og sektormyndigheter for uttalelse, og behandles i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.

ØNSKE OM REGULERINGSENDRING HEGG CAMPING GNR 9/5 - ENDRET STØRRELSE PÅ CAMPINGHYTTER

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 10/31

Arkiv: BOKS REG.PLAN

Saksnr.: Utvalg
14/10 Formannskapet

Møtedato
03.03.2010

Innstilling:

Formannskapet anbefaler at § 3.1 i reguleringsbestemmelsene for Hegg camping vedtatt 23.05.07, endres slik at utleiehytter kan ha et maks bebygd areal (BYA) på 30 m². Endringsforslaget behandles i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.

Vedlegg:

1. Brev fra Wisbygg AS datert 26.01.2010
2. Reguleringsplan for Hegg camping, kart og bestemmelser vedtatt 23.05.07
3. Situasjonsplan vedtatt 04.03.09

Saksopplysninger:

Kommunen mottok den 27.01.2010 forespørsel fra Wisbygg as med ønske om å endre reguleringsbestemmelsene for Hegg camping slik at det kan tillates bygging av campinghytter med grunnflate på 30m², mot et bebygd areal (BYA) på 25m² slik det åpnes for i gjeldende bestemmelser. Endringsforslaget begrunnes med at det er vanskelig å få plassert nødvendige funksjoner på 25 m².

Gjeldende plansituasjon

Hegg camping omfattes av reguleringsplan vedtatt 23.05.07. I reguleringsbestemmelsenes § 3.1 står at utleiehyttene skal ha et maks bebygd areal på 25 m². og maks mønehøyde på 4 meter.

I tillegg er det krevd utarbeidet situasjonsplan som viser hvordan bygningene innenfor campingområdet skal plasseres. Situasjonsplan ble godkjent av planutvalget (nå formannskapet) de 04.03.09. Situasjonsplanen viser plassering av 35 utleiehytter og 34 campingvogner.

Saksbehandling

Ønsket utvidelse av campinghyttene kan trolig vedtas som en mindre endring og vedtaket kan fattes av formannskapet, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Endringsforslaget må imidlertid oversendes sektormyndigheter og naboer for uttalelse før det ev. kan fattes vedtak.

Vurdering:

Det ser ut til at det er mulig å utvide campinghyttene til 30m², for eksempel (5x6) m og likevel få plass innefor rammen av vedtatt situasjonsplan. For sin egen del bør forslagsstiller oppdatere situasjonsplanen med den omsøkte størrelsen på campinghytter, slik at bebyggelses plassering og hvor mye areal som er disponibelt, klart framgår. Hensynet til ledningsnett må ivaretas.

Prinsipielt er det uheldig at reguleringsplaner endres så kort tid etter de er vedtatt. Noe av formålet med planprosessen er tiltakene skal være nøye gjennomtenkt og bearbeidet før det fattes endelige vedtak.

Administrasjonen tilrår at endringsforslaget oversendes sektormyndighetene og naboer for uttalelse. Det anbefales at forslaget oversendes de naboene som ble varslet i forbindelse med utarbeidelse av situasjonsplanen.

KOMMUNEDELPLAN VASSBYGDA - NY 2. GANGS BEHANDLING

Saksbehandler: Siv C. Westby
 Arkivsaksnr.: 07/77

Arkiv: BOKS SCW

Saksnr.: Utvalg
 15/10 Formannskapet

Møtedato
 03.03.2010

Innstilling:

1. Formannskapet vedtar kommunedelplan for Vassbygda slik det framgår av plankart, bestemmelser og beskrivelse – og konsekvensvurderinger revidert 20.01.2010 med følgende endringer:
 - Den delen av B/N 1 som ligger på gnr.10 bnr.11 tas ut av delplanen og arealet vises som LNF sone 1.
 - Områdene S1, N/T 1, N/T 2, V 1 og V2 tas ut.

Kart, bestemmelser og beskrivelse rettes opp i samsvar med vedtaket.
2. Formannskapet anbefaler at kommunestyret fatter følgende vedtak: Kommunestyret vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 11-15 kommunedelplan for Vassbygd som framstilt på kart, bestemmelser og beskrivelser datert 03.03.2010.

Vedlegg:

1. Kommunedelplan for Vassbygda, plankart og bestemmelser rev. 20.01.2010 jf. sak FMS 2/10 (Planbeskrivelse og konsekvensvurdering rev. 20.01.2010 foreligger elektronisk på kommunens hjemmeside under "Kunngjøringer")
2. Uttalelse fra Statens vegvesen, brev datert 08.02.2010
3. Uttalelse fra Synnavikhaugen Sameie, brev datert 18.02.2010
4. Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 16.02.2010
5. Uttalelse fra Fylkesmannen, brev datert 15.02.2010
6. Uttalelse fra NVE, brev mottatt 24.02.2010

Saksopplysninger:

Formannskapet fattet følgende vedtak i sak 2/10 den 20.01.2010:

Formannskapet vedtar følgende endringer i kommunedelplan for Vassbygda, i forhold til plan datert 28.10.09:

- *Område B4 reduseres på plankartet slik at arealet som ligger innenfor 50-meter fra sjøen og 50 meter fra fylkesveg 277, utgår som byggeområdet, i samsvar med tidligere vedtatt bestemmelse.*
- *Framtidig byggeområde for bolig / næring B/N 1 opprettholdes. Innsigelse fra fylkesmannen tas ikke til følge.*

- *Framtidig byggeområde for næring / turisme N/T utvides over grensa til eiendommen gnr.6 bnr.2 med avgrensning som vist på kartskisse datert 11.01.10. I område N/T 1 skal kun tidligere vorpehus gjenoppføres. I område N/T 2 kan det i henhold til godkjent reguleringsplan oppføres servicebygg og utleiehytter med tilhørende infrastruktur. Innslag til fjellhall vil også skje området.*
- *Område S1 i tidligere planforslag datert 28.10.09 erstattes av nytt område S1 nedenfor område N/T 2. Dette er en kombinert gjestehavn i tilknytning til næringsprosjektet og en ordinær småbåthavn. Plasseringa er valgt på bakgrunn av grunn- og vindforhold, for å konsentrere tiltaket og få en best mulig utforming.*

Formannskapetets vedtak oversendes sektormyndigheter og involverte for ny uttalelse.

--

Forslag til kommunedelplan for Vassbygda, kart, bestemmelser, beskrivelse- og konsekvensvurderinger, ble revidert i samsvar med sak FMS 2/10 den 20.01.2010, og ble oversendt sektormyndigheter og berørte grunneier for uttalelse med høringsfrist 19.02.2010.

Hovedformålet med endringen var å få inn tilfredsstillende arealer for Agdenes Fisk sitt prosjekt, samt å beholde boligområdet på vestsida av Rundhaugen og en utvidelse av området B/N 1 for bolig og næring.

Innkommne merknader

Under følger en kort oppsummering av merknader som er mottatt innen høringsfristen. (Kopi av uttalelsene i sin helhet følger saken som trykte vedlegg) :

Statens vegvesen, 08.02.10: Ingen merknader til endringene.

Synnavikhaugen Sameie, 18.02.10: Er positive til boligfelt i Synnavika. Har på nåværende tidspunkt ingen kommentarer til Agdenes Fisk sine planer.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, 16.02.10: Det forutsettes at planlagt veg V2 legges slik at vegen ikke medfører inngrep i rullesteinsstranda. Avstanden mellom formålsgrænse for N/T 2 og sjøen må økes til minimum 35 meter. Fylkeskommunen vil vurdere vilkår for egengodkjenning i forhold til ev. parkeringsplass som er illustrert i området utenfor N/T 1 og innenfor S1 i en ev. reguleringsplan.

Fylkesmannen, 15.02.10: Området N/T 2 og den foreslåtte endringen av småbåtanlegget S1 må tas ut av planen. Innsigelsen mot B/N 1 opprettholdes.

NVE, 24.02.10: Nytt område N/T 2 ligger i aktsomhetsområdet for steinsprang.

Vurdering:

Område for framtidig bolig og næring, B/N 1

Formannskapet har tidligere opprettholdt sitt vedtak om å beholde området B/N 1 uendret, til tross for fylkeslandbruksstyrets innsigelse til den del av B/N 1 som ligger på gnr. 10 bnr.11. Fylkesmannen opprettholder imidlertid sin innsigelse mot B/N 1.

Administrativt tilrår vi at innsigelsen imøtekommes, da større næringsetableringer bør henvises til industriområdet i Selva. Det er ikke etablert bebyggelse på gnr.10 bnr.97 (- den sørligste delen av B/N 1), så det er fortsatt muligheter for en viss utvidelse.

Områdene S1, N/T 1 og 2

Formålet med delplanen er å avklare overordnet arealbruk. Med den innsigelse som nå foreligger fra fylkesmannen mot S1 og N/T2, er det sagt nei til etablering at et konkret utbyggingsprosjekt, noe kommunen finner sterkt beklagelig. Kommunen er enig i at det fortsatt er mange spørsmål omkring prosjektet, men vi ønsker å holde døra åpen for at det kan realiseres. Mange detaljer og avklaringer vil skje gjennom reguleringsplanprosessen.

Fylkesmannen lager et hovedpoeng av at det må unngås nye inngrep på strekningen mellom Vassbygda og Valset fordi det er et urørt strandområde, og peker bl.a. på at det er et leveområde til en art på lista over truede og sårbare arter. Hele strandlinja i Agdenes er potensielt leveområde for den arten det vises til, og etter det vi har kjennskap til, er den i framgang og finnes stort sett langs hele kysten i Agdenes.

Etter administrativ vurdering er de nye tiltakene i strandsona godt samlet, og på en slik måte at det man kan bevare mer av de naturlige omgivelsene enn ved en slik utbygging som fylkesmannen skisserer. Utbygging i samsvar med fylkesmannens skisse, vil bety et "bypreg" der alt areal innenfor området blir berørt av inngrep. Kommunen mener det må være rom for andre løsninger. Hensynet til egnethet, særlig for plassering av båthavner, må være en viktig faktor.

Områdene N/T 1 og 2 og S1 henger nøye sammen, og gjennomføring av prosjektet er avhengig av de arealene som nå ligger inne i planen. I forhold til at prosjektet er knyttet til laksevorpe i området, kan det vanskelig flyttes. Til tross for at rådmannen er uenig i fylkesmannens vurderinger i forhold til bruken av strandsona i området, tilrår å ta ut S1, NT1 og NT2 samt V 1 og V2 av planforslaget. V1 og V2 er ikke nødvendige når utbyggingsområdene utgår.

Overordnet plan for småbåthavner

I utarbeidelsen av overordnet plan for småbåthavner i kommunen, må kommunen vurdere om samlokalisering av småbåthavn og annen næringsvirksomhet skal være et av lokaliseringskriteriene. Kommunen vil da kunne ta inn prosjektet i denne planen. Hvorvidt dette blir hensiktsmessig i forhold til at denne kommunedelplanen nettopp er utarbeidet, kan det stilles spørsmål med.