

MØTEINNKALLING

Utvalg: FORMANNSKAPET
Møtested: Rådhuset
Møtedato: 27.10.2010 **Tid:** kl. 13.00

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

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Tittel
72/10	10/480	REFERATSAKER
73/10	09/46	2. GANGS BEHANDLING - REGULERINGSENDRING BREVIKA-DJUPVIKA M.FL., ADKOMSTVEG TIL 2/52
74/10	10/307	SØKNAD OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR ETABLERING AV ADKOMSTVEG OG DISPENSASJON FRA BESTEMMELSER ANG. ETASJEHØYDE, GNR 19/80
75/10	10/360	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - FRADELING AV TO BOLIGTOMTER FRA GNR 92/1
76/10	07/539	FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR AAREMSANDEN HYTTEFELT - NYE ADKSOMTVEGER
77/10	09/421	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE FOR GNR 18/31 I SLETTVIKA, OPPFØRING AV VEDBOD
78/10	10/31	FORESPØRSEL OM REGULERINGSENDRING HEGG CAMPING GNR 9/5
79/10	10/196	KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 53/10, DISPENSASJON FOR FRADELING AV BOLIGTOMT PÅ GNR 103/19 - NY BEHANDLING
80/10	08/356	

**2. GANGS BEHANDLING - REGULERINGSPLAN FOR GÅSANESSET
HYTTEFELT DEL AV GNR. 109/2**

EVENTUELT

Lensvik, 21.10.10

John Ola Selbekk
e. fullm.

REFERATSAKER

Saksbehandler:

Arkiv:

Arkivsaksnr.: 10/480

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

72/10 Formannskapet

27.10.2010

Innstilling:

2. GANGS BEHANDLING - REGULERINGSENDRING BREVIKA-DJUPVIKA M.FL., ADKOMSTVEG TIL 2/52

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 09/46

Arkiv: GNR 2/1

Saksnr.: Utvalg
73/10 Formannskapet

Møtedato
27.10.2010

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas følgende mindre endring av reguleringsplan for Brevik-Djupvik gnr. 2/1, 5/5, 6/10-12 m.fl:

1. Felles adkomstveg FP2 flyttes mot nord, inntil grensa mot gnr.2 bnr.43, og reguleres inn der den er etablert pr. dato.
2. Det reguleres inn ny privat adkomstveg fra felles parkering PF2 og sørover som vist på forslag til reguleringsendring, kalt PV12. Ny adkomstveg er privat for gnr.2 bnr. 52 (tomt A 18). Det kan etableres en mindre, privat parkeringsplass ved eksisterende strømstolper vest for tomta.
3. Ny privat adkomstveg PV12 tas inn i reguleringsbestemmelsen pkt. 9.

Reguleringsendringen er ikke gyldig før faktura for reguleringsendring er betalt, jf. kommunens gebyrregulativ.

Vedlegg:

1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Brevik, Djupvik gnr. 2/1, 5/5, 6/10-12 m.fl. vedt. 18.10.06
2. Forslag til reguleringsendring, kart og bestemmelser, jf. Vedtak i sak FMS 44/10 09.06.10
3. Brev fra John Arve Brevik datert 24.04.10 inkl. avtale og kartskisse
4. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag; brev datert 31.08.10
5. Terje Bævre, på vegne av gnr.2 bnr.43, e-post datert 30.07.10
6. Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 24.08.10:

Saksopplysninger:

Bakgrunn for saken

Veg fra regulert felles parkeringsplass FP2 ble ulovlig bygd av grunneier i forbindelse med oppføring av hytte på gnr.2 bnr.52. Planmyndighet i kommunen åpnet for at det kunne etableres veg dersom man kom til enighet med berørt tomteeier på gnr.2 bnr.38. I brev til kommunen datert 24.04.10 søkte grunneier om å få beholde vegen samtidig som det ble lagt fram en skriftlig avtale med eier av gnr.2 bnr.38.

Forslag om å regulere inn adkomstveg fra FP2 og sørover mot tomt A18 (gnr.2 bnr.52) ble lagt ut til offentlig ettersyn etter behandling i formannskapet i sak 44/10 den 09.06.10. Endringsforslaget medfører at adkomstvegen kalt FP2 (både veg og parkering) som er felles for tomten A5 (2/38), A13 (2/43) og A18 (2/52) flyttes mot nord, inn mot regulert tomtegrense for A13 (2/43), der vegen pr. dato er etablert.

Adkomstvegen til A 5, A 13 og A 18 kalt FP2, er etablert i samsvar med reguleringsplan som ble vedtatt 24.10.01(vegen var da kalt PF 6) . Ved reguleringsendring vedtatt 18.10.06, ble vegen regulert inn lenger mot sør, men den er aldri fysisk blitt flyttet. Endringen som nå foreslås, innebærer at vegen reguleres der den er bygd (tilbake, i samsvar med plan vedtatt i 2001).

I samsvar med gjeldene plan er det fortsatt regulert en felles parkeringsplass, FP 2, for tomtene A5, A13 og A18. Selv om disse tomtene har kjøreadkomst, beholdes FP2 som en ev. gjesteparkering for tomtene. Tomt A 5 får direkte avkjøring fra felles adkomst/parkering FP 2. Fra parkeringsplassen FP2 reguleres det inn ny privat kjøreadkomst for tomt A18 samt at det settes av plass for parkering, da den nye adkomstvegen, kalt PV12, pga. terrengforholdene ikke skal reguleres helt fram til tomta. Forslaget framgår av vedlagt kart.

Innkommne høringsuttalelser

Endringsforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 27.07. – 01.09.10. Kort oppsummering av innkomne merknader følger under. (Innkommne merknader er vedlagt saken som trykte vedlegg).

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag; brev datert 31.08.10: Ingen merknader

Terje Bævre, på vegne av gnr.2 bnr.43, e-post datert 30.07.10: Bemerket at tomte 2/43 i henhold til avtale med kjøper skulle være 1,5 daa, men at den kun ble i underkant av 1 daa etter oppmåling. Avtalte med grunneier at dette skulle kompenseres ved å få kjøpe til et areal mellom 2/43 og 2/38, og at vegen skulle flyttes inn mot grensa til 2/38. Reguleringsendring for flytting av vegen i samsvar med dette ble vedtatt den 18.10.2006, men vegen ble aldri flyttet. Reguleringsendringa det nå søkes om, umuliggjør tillegging av lovet areal til 2/43. Å flytte vegen påvirker ikke muligheten for veg til alle eiendommer, men ser nødvendigheten av planendringa for å kunne godkjenne vegen inn mot 2/52. Mener det ikke er behov for å opprettholde FP2 da alle eiendommer på denne vegen har plass til gjesteparkering. Ønsker at vegen flyttes ihht. reguleringsplan av 18.10.06, inn mot grensa til 2/38. Videre veg mot 2/52 langs grensa til 2/38 godkjennes og føres inn på reguleringsplan. Parkeringsplassen FP2 fjernes.
Administrativ kommentar: gnr. 2 bnr.43 ble oppmålt i henhold til vedtatt reguleringsplan på fradelingstidspunktet. Ev. privat avtale mellom kjøper og selger hadde ikke kommunen kjennskap til, og det kan ikke inngås avtaler som er i strid med vedtatt reguleringsplan. Eksisterende adkomstveg er etablert der den nå søkes regulert. Dette er i samsvar med den reguleringsplanen som var gjeldende på det tidspunkt gnr.2 bnr.43 ble opprettet. Det synes fornuftig å beholde denne traseen. Reguleringsplanen gir anledning til at det kan opparbeides en felles parkeringsplass som vist på plankartet, men dette er ikke noe pålegg. Det er muligens ikke behov for parkeringsplassen, men det vil heller ikke være til ulempe om det er regulert inn et mindre parkeringsareal som kan tas i bruk ved behov.

Det framgår av matrikkel at gnr.2 bnr.43 ble overtatt av nye eiere den 15.09.10.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 24.08.10: Ingen merknader.

Vurdering:

Administrativ vurdering av saken framgår delvis av kommentar til innkommet merknad fra Bævre.

Det er registrert at eier av gnr.2 bnr.38 ikke ønsker noen stor felles parkeringsplass nord for sin tomt. Parkeringsplassen er pr. dato ikke opparbeidet. Administrasjonen finner det imidlertid naturlig at det opprettholdes mulighet for å etablere en felles parkeringsplass. Det er som sagt ikke noe påbud om at den skal opparbeides.

Adkomstvegen mellom eiendomsgrensa til 2/1 og tomt A5 (2/38) reguleres slik at den ikke berører tomta 2/38, og skal kun benyttes som adkomst for tomt A 18 (2/52).

Ang. ulovligheter og reguleringsendringer

Administrasjonen påpeker at det ofte gjennomføres tiltak i strid med gjeldende reguleringsplan innenfor eiendommen til John Arve Brevik som så legaliseres ved reguleringsendringer i etterkant. Dette er til ulempe og irritasjon for hytteeiere og planmyndighet.

**SØKNAD OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR ETABLERING AV
ADKOMSTVEG OG DISPENSASJON FRA BESTEMMELSER ANG.
ETASJEHØYDE, GNR 19/80**

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 10/307

Arkiv: GNR 19/80

Saksnr.: Utvalg
74/10 Formannskapet

Møtedato
27.10.2010

Innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas følgende reguleringsendring i reguleringsplan for Værnes, Sletvik og Gravvika, vedtatt 24.03.04:

1. Det reguleres inn ny felles adksomtveg for gnr./bnr. 19/80 og 19/92 på ca. 30 meter fra FP9 og etter eksisterende trase som benyttes av gnr.19 bnr.92 pr. dato.
2. Videre reguleres inn privat adkomstveg fra denne fellesvegen og fram til gnr.19/92 i samsvar med etablert trase.
3. Fra felles adkomstveg reguleres inn privat adkosmtveg for gnr.19/80 etter trase innmålt og vist på kart datert 13.07.10.
4. Maks mønehøyde fra gjennomsnittlig terrengnivå settes til 5,4 meter for hytte på gnr. 19 bnr. 80

Reguleringsbestemmelser ang. private vegger gjøres gjeldende for de nye vegene.

Vedlegg:

1. Lokalisering av gnr.19 bnr.80
2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Værnes, Sletvik og Gravvika, vedtatt 24.03.04
3. Ønsket adkomstveg til gnr.19 bnr.80, trase innmålt 13.07.10
4. Ønsket plassering av hytte på gnr.19 bnr.80, samt tegning av hytte
5. Vedlegg fra søker datert 26.05.10 ang. veg og hytte

Saksopplysninger:

Med bakgrunn i mottatt byggesøknad datert 16.06.10 for oppføring av hytte på gnr.19 bnr.80 innenfor reguleringsplan for Værnes, Sletvik og Gravvika, søkes det om følgende

- a) Endring av reguleringsplan for etablering av adkomstveg fra felles parkeringsplass FP 9 og fram til tomt gnr.19 bnr.80.
- b) Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 1.2 for å kunne oppføre hytte i to etasjer.

Planstatus

Ønsket veg og fritidsbolig ligger innenfor reguleringsplan for Værnes, Sletvik og Gravvika, vedtatt 24.03.04. Tomt 114 (gnr.19/80) og tomt 113 (gnr.19/92) har felles parkering på regulert felles parkeringsplass FP9. Reguleringsplanen viser felles gangsti fra FP9 og fram til disse tomtene. Gangstien er viset slik at den går over tomt 113.

Endring av reguleringsplan for etablering av adkomstveg

Til byggesøknaden er det lagt ved søknad om å få etablere traktorveg / anleggsveg til hyttetomt 19/80 fra parkeringsplassen FP 9 og fram til tomta, ca. 124 m. Saksbehandler har vært på befaring sammen med søker, og ønsket trase er koordinatfestet og vist på kart, se vedlegg.

Reguleringsplanen viser gangsti fra FP9 og fram til tomta, over tomt 113(gnr.19/92). Tomt 113 er fradelt slik at den regulerte stien blir liggende over tomta. Søker mener den omsøkte traseen gir en bedre adkomst med hensyn på både naboer og landskap. For å anlegge ønsket trase må det imidlertid sprenges noe, ca. 30 meter før tomtegrensa til 19/80.

Kommunen har vedtatt, sak 15/07 at innregulering av veger i en vedtatt reguleringsplan, skal behandles som en reguleringsendring. Selv om det her søkes om traktorveg / anleggsveg, finner administrasjonen det riktig å behandle søknaden som en reguleringsendring.

Spørsmål om etablering av veg fram til tomta ble lagt fram for politisk behandling i møte den 06.06.07, da som søknad om etablering av permanent veg. Planutvalget tilrødde da at det ikke skulle bygges veg fram til hyttetomta og begrunnet avslaget med at tomtas plassering og adkomst ble nøye vurdert ved revidering av reguleringsplanen da den ble vedtatt i 2004.

Dispensasjon fra planbestemmelsene for oppføring av hytte i to etasjer

Det framgår av reguleringsbestemmelsenes § 1.2 at tomtene skal være i en etasje, men at hems kan tillates. Videre står det at etasjehøyden ikke skal avvike fra "normal" etasjehøyde. Omsøkt hytte er vist med mønehøyde 5,8 meter fra topp dekke ved støpt plate på mark. Dersom det benyttes pilarer, er mønehøyde satt til 6,1 fra topp pilar. (Hytte på nabotomt 19/92 har mønehøyde 5,4 meter).

Høringsuttalelser

Søknad om reguleringsendring og dispensasjon ble oversendt sektormyndigheter og naboeiendommer for uttalelse i brev datert 02.08.10. og høringsfrist var satt til 06.09.10. Kort oppsummering av innkomne merknader er gitt under. (Kopi av innkomne merknader følger saken som trykte vedlegg).

Ivar Faksdal, eier av gnr.19/92, e-post mottatt 07.10: Stiller spørsmål om adkomsvegen til egen tomt er godkjent, og hva som ev. må gjøres dersom den ikke er godkjent. Trase som ønskes etablert ved reguleringsendring følger deres adkomstveg, slik at det kun gjenstår ca. 10 m inn til 19/92. Mener at vegen til 19/92 ligger godt i terrenget. Veg til 19/80 vil medføre sprenging, noe som vil vises godt fra nord, og det vil ikke bli pent.

Hytta på gnr. 19/80 er tenkt plassert på skrå i forhold til hytta på 19/92. Kjenner ikke kotehøyden for den planlagte hytta, men er rimelig sikre på at den vil dekke utsikten mot havet og horisonten, og ønsker derfor ikke at mønehøyden blir høyere enn 5,4 meter. Alternativt at hytta flyttes til et lavere nivå eller bris slik at taket dekker mindre av horisonten.

Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, brev datert 31.08.10: Er i utgangspunktet skeptisk til reguleringsendring for bygging av adkomstveg til en enkelt fritidsbolig. Ingen merknader til dispensasjonssøknaden om oppføring av hytte i to etasjer. Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som ut fra de interesser de skal ivareta ikke har merknader til dispensasjonssøknaden. Området er av kapasitetsgrunner ikke vurdert med henblikk på kulturminner, og man minner om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom det under opparbeiding skulle støtes på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) må arbeidet stanses, og fylkeskommunen varsles. Ingen vilkår for egengodkjenning.

Vurdering:*Adkomstveg*

Prinsipielt er det lite ønskelig å regulere inn adkomstveger etter at tomter er etablert og planer vedtatt. Omsøkt vegtrase har som tidligere nevnt, vært oppe til behandling i 2007, men da men en noe annen lokalisering.

Ønsket trasè er godt plassert i terrenget, da den følger ei mindre kløft i fjellet. Det meste av traseen kan etableres ved å legge på duk og fylle på grus. Siste biten før tomta må det imidlertid foretas sprenging av berg for å komme fram. Ut fra en samlet vurdering, mener administrasjonen at det kan etableres en enkel kjøretrase etter omsøkte trase.

Det er etablert enkel kjøreadkomst fram til gnr.19/92, noe som skjedde i forbindelse med bygging, uten at dette er behandlet spesielt. Traseen er således ikke i henhold til vedtatt plan.

Det foreslås at denne første del av omsøkte veg, ca. 30 meter fra felles parkeringsplass FP9 og mot sørvest, reguleres som felles adkomst for gnr./bnr. 19/92 og 19/80. Videre reguleres etablert adkomst til gnr. 19/92 som privat kjøreveg for denne tomta, og innmålt adkomstveg vist på kart datert 13.07.10, reguleres til privat adkomstveg for gnr. 19/80. Det reguleres inn snuplass for personbil i enden av vegen. Parkering ut over 1 personbil, må skje på felles parkeringsplass FP 9. Vilkår for utforming av veg og snuplass vil bli satt i en ev. byggesak.

Hytte i to etasjer

Eier av hytte på nabotomt 19/92 mener at den planlagte hytta pga. plassering og høyde vil hindre utsikt mot havet og horisonten.

Både tomt 113 og 114 lå i gjeldende reguleringsplan da tomt 113 (gnr. 19/92) ble opprettet i 2005 (tomt 114, gnr.19/80, ble opprettet i 2004, men fortsatt ikke bebygget). Tap av utsikt / endring av utsikt alene er ikke grunnlag for å avslå byggesøknad. Omsøkte hytte på gnr.19/80 vil kunne få en mønehøyde på 6,1 meter fra topp pilar. Administrativt mener vi at planlagt hytte på gnr. 19/80 bør kunne senkes noe, og slik at mønehøyde ikke overstiger 5,4 meter fra gjennomsnittlig terrengnivå, dette av hensyn til eksisterende hytte på 19/92 og at bygget ikke skal virke for dominerende i terrenget, selv om det vil være fjell som bakgrunn mot nord.

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - FRADELING AV TO BOLIGTOMTER FRA GNR 92/1

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 10/360

Arkiv: 142

Saksnr.: Utvalg
75/10 Formannskapet

Møtedato
27.10.2010

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-1 gis det varig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel vedtatt 20.03.02 for fradeling av to boligtomter fra gnr. 92 bnr.1, hver tomt på inntil ca 1,5 daa. Tomtene skal etableres i ca. samsvar med kart vedlagt søknad datert 28.07.10. Nøyaktig plassering fastsettes ved oppmåling, men tomtene må ikke etableres på dyrket mark. Tomtene skal ha adkomst fra eksisterende landbruksavkjørsel på nordsida av Mjølkestadbrua som utbedres og benyttes. Felles privat adkomstveg for tomtene legges i eiendomsgrensa mot gnr. 92 bnr.7.

En kan ikke se at dispensasjonen vil være i strid med de hensyn som arealplanen skal i vareta sidene tomtene etableres utenfor dyrkamark og i nærheten av nødvendig infrastruktur. Bosettingshensyn er tillagt stor vekt i saken.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomter, datert 28.07.10
2. Kart som viser lokalisering av omsøkte tomter
3. Ortofoto og utsnitt av kommuneplanens arealdel
4. Markslagskart
5. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 29.09.20

Saksopplysninger:

Kommunen mottok den 29.07.10 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av to boligtomter fra gnr.92 bnr.1. Det opplyses i søknaden at det er ønskelig med ca. 2 daa pr. tomt. Ei tomt er tenkt til bruk for nåværende eier av gnr.92/1 etter at han har gitt over gårdsdrifta til ett av barna, og den andre tomta er tenkt bebygd av datter av nåværende eier og hennes samboer.

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område, sone 1). Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av bolig- og fritidsbebyggelse. Dersom en fraviker byggeforbudet, skal det kreves reguleringsplan når det oppstår en gruppebebyggelse på 2 eller flere slike bygg.

Videre er det i retningslinjene til arealplanen sagt at man ved dispensasjon skal plassere ny boligbebyggelse i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse.

Ved søknad om dispensasjon må særlige grunner vurderes opp i mot de hensyn planen er ment å ivareta, jfr. F-nummer på plankartet. Tomtene søkes fradelt i F-nr. 30, der det er skogbruk og naturvern som skal ivaretas.

Veg-, vann og avløp

Adkomst til tomtene er foreslått fra eksisterende landbruksavkjørsel og langs eiendomsgrensa mellom 92/1 og 92/7, og er vist på vedlagt kartskisse.

Det går kommunal vannledning i nærheten av tomtene, og det vil bli forutsatt tilkobling til offentlig vann. Det er ikke offentlig avløpsledning-/ anlegg i området, og det må etableres private eller felles privat avløpsløsning for tomtene. Kommunen vil anbefale felles avløpsanlegg. Det vil bl.a. være mulig med slamavskiller og infiltrasjon og utslipp til elv som har helårs vannføring.

Høringsuttalelser

Dispensasjonssøknaden ble oversendt sektormyndigheter og naboeiendommer for uttalelse, og høringsfristen var satt til 27.09.10. Det har kun kommet inn uttalelse fra fylkesmannen i Sør-Trøndelag som også har forelagt saken for fylkeskommunen. Oppsummering av fylkesmannens uttalelse er gitt under. (Uttalelsen følger saken som trykt vedlegg).

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 29.09.10: Miljøvernavdelinga er skeptisk til at det gis tillatelse til fradeling av tomter i et nei-område i kommuneplanens arealdel fordi det vil uthule det bakenforliggende formålet med planen. Avdeling for landbruk- og bygdeutvikling mener at en bit-for-bit nedbygging av jordbruksareal er uheldig sett på bakgrunn av de skjerpede føringene i jordvernet. Det pekes på at det er åpnet for spredt boligbygging i rimelig nærhet til arealet hvor boligtomtene søkes fradelt. Fylkesmannen konkluderer med at det av jordvern hensyn frarås å gi dispensasjon i saken.

Administrativ kommentar: Det bakenforliggende formålet med kommuneplanens arealdel er bl.a. å ha en liberal holdning til etablering av boligtomter samtidig som det er en viss styring. Det vil være mulig å etablere boligtomter på areal åpnet for spredt boligbygging på søkers eiendom vest for omsøkte tomter, men tomtene vil muligens ha dårligere solforhold, og er av søker vurdert som mindre ønskelig. I forhold til beliggenhet og adkomst mener kommunen at det er lite i strid med jordvernet å etablere omsøkte tomter.

Vurdering:

Landbruksfaglig vurdering

Gårdsbruket tomtene skal fradeles er et ressurssterkt bruk med et innmarksareal på ca 228 daa fulldyrka, 103 daa overflatedyrka/beite + leiejord. Bruket har 2.580 daa skog/utmark. Det drives melk- og kjøttproduksjon på bruket.

Tomtene søkes lagt på en 11,5 daa stor haug/åkerholme i et jordbrukslandskap. Den delen av haugen som tilhører søkeren utgjør om lag 5,5 daa.

Arealet der tomtene søkes etablert er i digitalt markslagskart, DMK, vist som udyrkbare, lavproduktiv skog. Vegutløsning vil bli over dyrkajord, dels etter en eksisterende avlingsveg og langs eiendomsgrensen mot naboeiendommen 92/7. Adkomstvegen planlegges ca 150 meter lang, regnet fra avkjørsel kommunal veg, og ca 75 meter av vegen ligger på dyrkajord.

Foreslått område synes brukbart egnet til boligformål, men utbygging forutsetter vegutløsning over innmarksareal, uansett hvilken løsning som velges. Avgangen av dyrkajord er likevel moderat, anslagsvis rundt 0,3 daa med den planlagte løsningen. Etablering av boligtomter i et jordbrukslandskap kan ha negative drifts- og miljømessige konsekvenser for landbruket. En tenker i den sammenheng på lukt, støv, støy mv. fra jordbruksdrifta. Med forholdsvis romslige tomter (ca 2 daa hver) gis det rom for å etablere en viss avstand mellom produksjonsarealene i jordbruket og boligtomtene i dette tilfellet.

Det er skjerpede føringar for jordvernet, men vurdert opp mot bosettingshensynet mener kommunen landbruksinteressene i dette tilfellet bør vike.

Administrativ anbefaling

Administrativt er man positiv til omsøkte dispensasjon. Tomtene vil bli etablert i nærheten av eksisterende boliger og i tilknytning til eksisterende infrastruktur (offentlig veg, skolebuss, vann). Selv om det vil gå med ca. (75 m x 4,0 m) 300 m² dyrket mark, mener vi at dette er akseptabelt fordi vegen ikke

vil medføre større driftsmessige ulemper da den legges i eiendomsgrensa. Administrativt ser vi ikke behov for at det utarbeides reguleringsplan for de to tomtene, men dersom det skal etableres flere tomter, må det utarbeides en detaljplan.

Kommunen ønsker å strekke seg lenger for å gi dispensasjon for fradeling av boligtomter enn f.eks. fritidsboliger. Både blant innbyggere og i kommunen som organisasjon er det i ferd med å spre seg en oppfatning av at både regionale- og sentrale myndigheter er imot boligetablering utenfor regulerte boligfelt. Det er vanskelig å finne gode argumenter for hvorfor det ikke skal kunne fradeles boligtomter som ikke ligger på dyrket mark, og der adkomsten også vil medføre minimal omdisponering. Det er fullt mulig å ha en arealpolitikk i kommunen som både ivaretar bl.a. jordvern men også enkeltmenneskers behov og ønsker.

**FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR AAREMSANDEN
HYTTEFELT - NYE ADKSOMTVEGER**

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 07/539

Arkiv: BOKS REG.PLAN

Saksnr.: Utvalg
76/10 Formannskapet

Møtedato
27.10.2010

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas å regulere inn private adkomstveger til eiendommene 108/20, 108/23, 108/25, 108/26, 108/27, 108/28 og 108/31. De nye adkomstvegene tas inn i reguleringsbestemmelsen pkt. 5.1. På bakgrunn av at det ikke har kommet inn noen merknader til endringsforslaget, behandles dette som mindre endring av planen.

Vedlegg:

1. Søknad datert 01.07.10
2. Reguleringsplan for Aaremsanden hyttefelt med bestemmelser, vedt. 14.05.08
3. Kart som viser traseer for nye adkomstveger

Saksopplysninger:

Kommunen mottok den 08.07.10 forespørsel om endring av reguleringsplan for Aaremsanden hyttefelt - adkomstveg til gnr.108 bnr. 31.

Det framgår av søknaden at adkomstvegen er foreslått lagt naturlig i terrenget slik at det tas hensyn til stigning og synlighet. Søknaden begrunnes med at det har blitt helårsbruk av hytta etter at det ble lagt vann- og avløp i hyttefeltet. Kopi av søknad og kart med inntegnet forslag til adkomstveg følger vedlagt.

Der er totalt 8 av tomtene som inngår i reguleringsplanen som ikke har regulert kjøreveg fram til tomta, og dette er i hovedsak eldre hytter som var etablert i en tidlig planprosess på 1980-tallet. Ved siste planendring, i 2008, ble det også utarbeidet plan for vann- og avløp i området, slik at det nå er tilbud om strøm, vann og avløp for alle tomter.

Årsaken til at det ikke ble fremmet forslag om veg fram til de resterende tomtene, er at det ikke var foreslått fra tiltakshaver og at hytteeierne heller ikke har tatt opp forholdet. Administrativt ser vi det som en fordel at det nå reguleres inn veger fram til de tomtene som ikke har kjøreadkomst, slik at vi slipper flere reguleringsendringer på grunn av dette..

Det fremmes med dette forslag om å regulere inn kjøreadkomst til følgende eiendommer:

Gnr./bnr.: 108/20,108/23, 108/25, 108/26, 108/27, 108/28 og 108/31.

Det foreslås at vegene reguleres til privat veg, og tas inn i planbestemmelsen pkt. 5.1.

Planstatus

Tomtene det nå foreslås å regulere adkomstveg til, ligger innenfor reguleringsplan for Aaremsanden hyttefelt, vedtatt 14.05.08.

Gjeldende plan er en utvidelse av tidligere reguleringsplan for området, og ved siste planendring ble det regulert inn kjøreadkomster til de fleste tomter, men ikke til gnr.108 bnr.31. Dette skyltes at det ikke var fremmet forslag fra tiltakshaver, og eier av tomta kom heller ikke med innspill i planprosessen.

Høringsuttalelser

Forslag til reguleringsendring ble oversendt sektormyndigheter, berørte hytteeiere – og hyttenaboer og frist for å komme med merknader var 11.10.10. Under følger en oversikt over innkomne uttalelser.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 14.09.10: Ingen merknader.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 29.09.10: Ingen merknader.

Vurdering:

Kommunen finner det uheldig at det søkes om endringer i planområdet så vidt kort tid etter utarbeidelse av ny reguleringsplan for området, da dette er en omfattende prosess, men i stede for at de 8 tomtene som ikke har adkomstveg søker om hver sin endring / dispensasjon fra reguleringsplanen, finner vi det hensiktsmessig å anbefale at alle behandles samtidig.

Kjøreveg fram til tomt gnr.108 bnr.40 må stanse noe før tomta, fordi det vil medføre store terrenginngrep å føre vegen helt inn til tomta.

Merknad ang. privat parkeringsareal ved V2

Kommunen har mottatt merknad fra en hytteeier i området om at areal regulert til privat adkomst/parkering mellom tomt 108/29 og adkomstveg V2, i sin tid ble etablert som en felles snuplass, og at enkelte finner det problematisk når denne er parkert full. Det hevedes vegen fram til parkeringsplassen P2 har så dårlig standard at den er vanskelig å benytte, og at P2 dermed er lite egnet for snuing. Eiendommen gnr.29 bnr.29 har i henhold til vedtatt reguleringsplan anledning til å parkere på regulert privat parkering/ adkomst. Administrativt finner vi det ikke riktig å gå inn i denne problematikken, da den kan løses lokalt og da det er avsatt areal for opparbeidelse av både felles og private parkeringsplasser. Det oppfordret til å ev. ta opp slike forhold på en saklig måte gjennom f.eks. hytteforeninga for området.

Regulert veg gir mulighet til bygging av veg og er søknadspliktig

Det presiseres at en ev. innregulering av veg vil gi mulighet til bygging av kjøreveg dersom reguleringsendringa godkjennes. Før bygging kan ta til, må det foreligge godkjent byggesøknad. Veg som anlegges fram til den enkelte hytte blir en privat veg som hytteeier har både anleggs- og driftsansvar for. Ev. betaling for rettighet til veg er et privatrettslig forhold som må avklares mellom vegbygger og grunneier.

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE FOR
GNR 18/31 I SLETTVIKA, OPPFØRING AV VEDBOD**

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 09/421

Arkiv: GNR 18/31

Saksnr.: Utvalg
77/10 Formannskapet

Møtedato
27.10.2010

Innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-1 gis det varig dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser for gnr. 18 bnr. 31 for oppføring av frittliggende vedbu med bebygd areal på 6 m² og i samsvar med utforming og plassering som vist i dispensasjonssøknad datert 19.08.10. Dispensasjon gis fordi man finner at tiltaket ikke er i strid med de forhold planen skal ivareta.
2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas følgende tillegg til reguleringsbestemmelsens § 1.2 i reguleringsplan for Værnes, Sletvik og Gravvika, vedtatt 24.03.04:
”Mindre byggverk (lekestue, grillhus, og lignende) med bebygd areal på maks 5 m² og maks takhøyde (mønehøyde) på 2,5 meter kan plasseres på egen tomt, dog ikke nærmere nabogrensa enn 4 meter, uten at det er meldepliktig eller medregnes i tillatt bebygd areal (BYA). Det tillates kun ett slikt bygg pr. tomt.”

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad datert 19.08.10
2. Utsnitt av reguleringsplan for Værnes, Sletvik og Gravvika, kart og bestemmelser
3. Orofoto over området i Sletvika, inkl. reguleringsplankart
4. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 06.10.10

Saksopplysninger:

Kommunen mottok den 25.08.10 søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Sletvik hyttefelt for oppføring av vedbod på 6 m², på fritidseiendommen gnr.18 bnr.31. Dispensasjon søkes fordi tillatt bebygd areal for tomta overskrides, og fordi bestemmelsene kun åpner for ett uthus/anneks pr. tomt.

Søker ønsker å plassere vedbod på 6 m² på østsida av hytta, tre meter fra inngangspartiet, se vedlagt skisse. Vedboden tenkes utformet med samme type kledning og takvinkel som hovedhytte og redskapsbod. Eksisterende hytte har et bebygd areal på 106 m² og redskapsbod er på 13 m². Søker ønsker ei egen vedbu i nærheten av hytta, og mener at omsøkte plassering er den beste både av praktiske og estetiske hensyn. Det opplyses at hytta ikke er synlig fra sjøen.

Gjeldende reguleringsbestemmelser

Eiendommen gnr.18 bnr.31 ligger innenfor reguleringsplanen for Værnes, Sletvik og Gravvika, vedtatt 24.03.2004. Det framgår av reguleringsbestemmelsenes § 1.2 om fritidsbebyggelse, at samlet bebygd areal, BYA, for hytte inkludert uthus/anneks er 110 m². Det tillates kun ett frittstående uthus / anneks pr. tomt, og boder skal tilstrebtes sammenbygd med hytta.

Høringsuttalelser

Dispensasjonssøknaden og administrasjonens forslag til endring av bestemmelsene er oversendt sektormyndigheter, hytteforening og tilgrensende naboer for uttalelse. Innen høringsfristen er det mottatt uttalelse fra fylkesmannen som også har forelagt saken for Sør-Trøndelag fylkeskommune. Fylkesmannen har ingen merknader til saken. Fylkeskommunen har heller ingen merknader, men minner om aktsomhetsplikten i henhold til § 8 i kulturminneloven. Dersom man under opparbeidelse skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

Vurdering:

Eksisterende bebyggelse på tomta gir et bebygd areal på (hytte 101 m² + redskapsbod 13 m²) 119 m², slik at bebygd areal allerede før bygging av vedbu er overskredet. Ønsket vedbu på 6 m² medfører at BYA overskrides med 15 m². I tillegg kommer man i konflikt med bestemmelsen om at det kun tillates ett frittstående uthus/anneks pr. tomt.

Vedbu på 6 m² er i utgangspunktet ikke søknadspliktig så lenge mønehøyde er under 3 meter og den plasseres med 4 meters avstand fra eiendomsgrensa. Ønsket plassering vil etter vår vurdering ikke være til sjenanse for verken nabolomter eller landskapsmessig.

Det blir da prinsippet om fravikelse av reguleringsbestemmelsene, som blir det sentrale. Administrativt finner vi det uforholdsmessig ressurskrevende å behandle slike dispensasjonssaker.

Formannskapet, som er kommunens planutvalg, har i forbindelse med en ny reguleringsplan hatt en prinsippdiskusjon om slike "småbygg" i hyttefelt. Administrasjonen får forholdsvis mange slike saker.

På bakgrunn av dette foreslås å gjøre en endring av reguleringsbestemmelsen § 1.2 ved å ta inn følgende tillegg:

"Mindre byggverk (lekestue, grillhus, og lignende) med bebygd areal på maks 5 m² og maks takhøyde (mønehøyde) på 2,5 meter kan plasseres på egen tomt, dog ikke nærmere nabogrensa enn 4 meter, uten at det er meldepliktig eller medregnes i tillatt bebygd areal (BYA). Det tillates kun ett slikt bygg pr. tomt."

FORESPØRSEL OM REGULERINGSENDRING HEGG CAMPING GNR 9/5

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

Arkiv: BOKS REG.PLAN

Saksnr.: Utvalg
 78/10 Formannskapet

Møtedato
 27.10.2010

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas følgende endring av reguleringsbestemmelsene for Hegg camping vedtatt 23.05.07:

§ 3.1.1: Begrepet utleieenheter i 1. setning endres til utleiehytter. I 2. setning endres maks bebygd areal (BYA) fra 25 m² til 30 m² pr. utleiehytte.

Det tas inn en ny § 3.1.2 med følgende ordlyd:

“Innenfor område avsatt til campingvogner, jf. situasjonsplan, kan det tillates oppført spikertelt. Utforming av spikerteltet skal være i samsvar med tegning utarbeidet av campingplasser, der maks. størrelse er 15 m² og maks mønehøyde er 3 meter. Utvendige farger skal være dempede, og det skal ikke benyttes sterke kontrastfarger på vindskier og vinduskarmer. Før spikertelt kan oppføres, skal det foreligge godkjent byggesøknad fra kommunen”.

Veiledning til § 3.1.2.:

- Før spikertelt settes opp, skal det sendes søknad til kommunen.

Vedlegg til søknaden:

- o Skriftlig tillatelse fra campingplasser
- o Situasjonkart som viser hvor på campingplassen spikerteltet skal føres opp
- o Målsatte tegninger av spikerteltet som viser fasader og snitt (sett på utvendige mål på høyde, lengde, bredde). Mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig terrengnivå.

Vedlegg:

1. Søknad om endring av reguleringsbestemmelsene datert 26.01.10
2. Vedtak, sak FMS 14/10 datert 03.03.10
3. Reguleringsplan for Hegg camping, plankart og bestemmelser vedt. 23.05.07
4. Situasjonkart for Hegg camping vedtatt 04.03.09
5. Forslag til endring av reguleringsbestemmelsene, jf. Sak FMS 14/10
6. Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 21.09.10
7. Brev fra hyttenaboer til campingplassen, brev datert 06.07. 10
8. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 07.10.10

Saksopplysninger:

Wisbygg AS søkte i brev datert 26.01.10 om endring av reguleringsbestemmelsene for Hegg camping. Endringsforslaget gikk ut på å øke utleiehyttenes bebygde areal fra 25 m² til 30 m². Søknaden ble lagt fram for formannskapet i sak 14/10 den 03.03.10, og det ble da vedtatt at forespørsel om endring av reguleringsbestemmelsen for Hegg camping skulle sendes på høring.

I juli ble kommunen kontaktet av en hyttenabo til campingplassen som stilte spørsmål ved oppføring av et spikertelt på Hegg camping. Like etter fikk kommunen inn søknad om oppføring av spikertelt fra en campingvogneier på campingplassen. Søknaden ble avslått fordi spikerteltet var for høyt i henhold til vedtatt campingvognforskrift for kommunen. På bakgrunn av denne saken tilskrev kommunen eier av campingplassen og oppfordret til utarbeidelse av en standard tegning for spikertelt. Samtidig oppfordret kommunen til å ta inn et punkt i reguleringsbestemmelsene som omhandler oppføring av spikertelt. Campingplasseier har i samarbeid med arkitekt utarbeidet en arbeidstegning for hvordan spikertelt inne på campingplassen skal se ut for å få en harmonisk og enhetlig utforming.

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-2 pkt. c er oppføring av spikertelt søknadpliktig. Dette er også viktig i forhold til brannforebygging- og sikkerhet.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for Hegg Camping ble vedtatt 23.05.07, og situasjonsplan ble vedtatt den 04.03.09.

Høringsuttalelser

Forslag til reguleringsendringer for Hegg camping ble oversendt sektormyndigheter og tilgrensende naboer med høringsfrist 18.10.10. Under følger en oppsummering av innkomne merknader. (Alle innkomne merknader følger saken som trykte vedlegg).

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 21.09.10: Økning av utleiehyttenes størrelse fra 25 til 30 m² oppfattes å ligge innenfor kommunens handlingsrom. Det forutsettes at formålsgrense for friluftsområde ned mot sjøen forblir uendret og at vedtatt forskrift om spikertelt legges til grunn.

Brev fra hyttenaboer til campingplassen, brev datert 06.07. 10 (Adm. merk.; det antas at brevet skal være datert 06.10.10 da høringsforslaget ble oversendt i brev datert 20.09.10) : Gir en oversikt over hendelser og henvendelser til kommunen ang. Hegg camping fra 2007 og fram til september i 2010. Protesterer mot forslag til nye bestemmelser for Hegg camping som ikke klart presiserer at spikerteltenes møne ikke skal rage mer enn 10 cm over campingvognen. Dagens spikertelt er svært skjemmende og tar mye av utsikten til for de hyttene som ligger nærmest og lavest i forhold til campingplassen, og det vises til vedlagt foto. Mener Agdenes kommune ikke er tjent med en campinplass med noen "tårn" av spikertelt som rager opp over vognene.

Administrativ kommentar: Pr. dato er det oppført ett spikertelt på Hegg camping, og det er ikke oppført i henhold til gjeldende campingvognvedtekt for kommunen og heller ikke i henhold til reguleringsbestemmelsene som nå foreslås for campingplassen. Spikerteltet er krevd endret, og dette følges opp som egen sak. Kommunens oppfordring om å ta inn reglene for utforming av spikertelt i reguleringsbestemmelsene er ment å forhindre slik utforming av spikertelt som nå er oppført og krevd endret. Hegg camping har vært etablert i området like lenge som mange av hyttene som nå klager. Kommunen har forståelse for at hytteeierne ønsker å ivareta utsikt og sine interesser, men eier av campingplassen har også krav på å få behandlet sin søknad om reguleringsendring.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 07.10.10: Ingen merknader.

Vurdering:

Administrativt ser kommunen det som uheldig ressursbruk at det fremmes endringsforslag kort tid etter at en reguleringsplan er vedtatt. En reguleringsplanprosess er omfattende og ressurskrevende, og en vil henstille om at endringsforslag er godt gjennomarbeidet før de fremmes.

Økning av utleiehyttene fra 25 til 30 m² ansees å ha liten betydning så lenge området er regulert til campingplass. Etter administrasjonens vurdering kan økningen skje innenfor de arealer som er vist for den enkelte utleieenhet i vedtatt situasjonsplan.

For å hindre ulovlig oppføring av spikertelt mener kommunen det er mest hensiktsmessig at bestemmelser om spikertelt framgår av reguleringsbestemmelsene for plassen. Det foreslås nå å sette maks mønehøyde til 3 meter. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde rundt spikerteltet. Høyden på campingvogner varierer mellom ca. 2,60 – 3,00 m, og man finner derfor at det er hensiktsmessig å si at maks mønehøyde skal være 3,0 m. Hyttene som ligger på andre sida av fylkesvegen, vil i de fleste tilfeller se over spikerteltene.

Administrativt foreslås det å vedta forslaget til reguleringsendringer som har vært ute til offentlig ettersyn.

KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 53/10, DISPENSASJON FOR FRADELING AV BOLIGTOMT PÅ GNR 103/19 - NY BEHANDLING

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 10/196

Arkiv: GNR 103/19

Saksnr.: Utvalg
79/10 Formannskapet

Møtedato
27.10.2010

Innstilling:

Klage fra fylkesmannen datert 30.07.10 på vedtak i sak FMS 53/10 den 30.06.10 om å gi dispensasjon for fradeling av boligtomt på inntil 1,5 daa fra gnr.103 bnr.19, tas ikke til følge. Avslag på klage begrunnes med at de forhold det klages over var vurdert ved dispensasjonsbehandlingen. Formannskapetets vedtak i sak 53/10 opprettholdes, og i henhold til forvaltningslovens § 28 oversendes klagen til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

1. Klage fra fylkesmannen datert 30.07.10
2. Situasjonsskart som viser omsøkt tomt og alternative adkomster
3. Brev fra fylkesmannen datert 19.10.10
4. Vedtak i sak FMS 53/10 den 30.06.10

Saksopplysninger:

Kommunen mottok den 03.08.10 klage fra fylkesmannens landbruksavdeling på formannskapetets vedtak i sak 53/10 den 06.06.10 om å gi dispensasjon fra gjeldende arealplan for fradeling av boligtomt fra gnr.103 bnr.19, Sletta.

Klagen er begrunnet med at adkomstvegen vil beslaglegge jordbruksareal, og at dette jordbruksarealet er en del av et større sammenhengende jordbruksområde som er lettbrukt, fulldyrket jord. Fylkesmannen ber om at vedtaket om å gi dispensasjon til fradeling av boligtomt blir gjort om.

Klagen er mottatt i rett tid, og anbefales tatt opp til behandling. Søker og berørte parter har fått kopi av fylkesmannens klage.

Klagen ble lagt fram for behandling som sak FMS 60/10 den 26.08.10 der det ble fattet følgende vedtak:

1. *Behandling av sak 60/10 utsettes.*
2. *Det gjennomføres en felles befaring sammen med fylkesmannen i løpet av høsten, før snøen kommer, i den hensikt å finne en hensiktsmessig adkomst til omsøkte tomt (bl.a. ut fra jordvern hensyn).*

Det ble foretatt befaring i saken den 15.10.10 med representanter fra fylkesmannen (1), kommunen (2) og fra grunneier/søker (2). Kommunen har etter befaringsmottatt brev fra

fylkesmannen datert 19.10.10 (vedlegg), og det konkluderes med at fylkesmannens klage står ved lag. Det framgår av brevet at fylkesmannen ikke fant grunnlag for å endre syn i saken, da det var beslagent av jordbruksareal til adkomsten som var avgjørende for klagen. Fylkesmannen fraråder også administrasjonens anbefaling til adkomst som i tillegg til å beslaglegge jordbruksareal vil splitte opp et sammenhengende jorde, uavhengig av eiendomsgrenser. Fylkesmannen viser til skjerpede føringer for jordvernet. Fylkesmannen vurderer alternativ 1 og 2 som var angitt i dispensasjonssøknaden som uheldig pga. ulemper som følge av nærhet til gårdstun/fjøs/gjødselkum.

Under befaringa kom det fram at søker mener at fradelt tomt vil forbli i familien, selv om omsettelig. Søker er også uenig i administrasjonens forslag om å legge adkomstvegen i grensa med gnr. 103/17 fordi dette vil gi en bratt adkomstveg i tillegg til at den etter deres syn er unødvendig lang.

Vurdering:

Det er i praksis ikke mulig å legge ut boligtomt på gnr.103 bnr.19 som omsøkt, uten at adkomstveg vil berøre dyrket-/ dyrkbar mark. Kommuneplanen åpner for spredt utbygging på annen del av eiendommen som tilhører søker, men etablering av boligtomt her vil medføre omdisponering av dyrket jord både til adkomst og tomt. De områdene som ellers er åpnet for spredt utbygging i nærheten, og som ikke er på dyrka mark, ligger på andre grunneiere som etter sigende ikke ønsker å fradele tomter.

Det framgår av fylkesmannens klage at de ikke finner at kommunen har anført noen areal- og ressursdisponeringsmessige fordeler med fradelingen. Administrativt var man positiv til omsøkte tomt, fordi det er utfordrende å finne gode boligtomter i grenda, og fordi omsøkte tomt syntes godt egnet til boligformål. Det ble foreslått å legge adkomstveg i eiendomsgrensa mot gnr.103/17 både for å unngå oppstykking av jorda tilhørende 103/19 og ulempene med å ha adkomstveg så nær driftsbygning/tun, dette med tanke på at en fradelt tom er fritt omsettelig. Eiendommen gnr.103/19 er i aktiv drift, og sønn på garden har for kort tid siden overtatt eiendom og drift. Pr. dato bor ny og gammel eier med sine familier i samme hus, og tidligere eier er fortsatt med i gardsdrifta. Selv om lokal forvaltning skal ivareta jordverninteresser og arealforvaltning, tillegges også det menneskelige aspektet vekt, og mener det er rimelig at det kan etableres ei boligtomt nær garden.

Omdisponering av dyrkajord som følge av formannskapetets vedtak i sak 53/10 om å gi adkomst bak gjødsellager er minimal, selv om den eksisterende driftsvegen må oppgraderes. Området rundt den forholdsvis nyetablert gjødselkummen er allerede omdisponert i forbindelse med bygginga av denne. Det ville vært en mer "framtidssrettet" løsning å legge adkomsten lenger unna tunet.

De forholdene det klages over ble imidlertid vurdert ved behandling av dispensasjonssøknaden. Det antas at dersom formannskapetets vedtak om å ikke ta klagen til følge blir opprettholdt, vil klagen bli oversendt settefylkesmann for endelig avgjørelse.

2. GANGS BEHANDLING - REGULERINGSPLAN FOR GÅSANESSET HYTTEFELT DEL AV GNR. 109/2

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 08/356

Arkiv: BOKS REG.PLAN

Saksnr.: Utvalg
80/10 Formannskapet

Møtedato
27.10.2010

Innstilling:

Forslag til Reguleringsplan for Gåsanesset hyttefelt, del av gnr.109 bnr.2, som vis i reguleringsplan datert 18.10.10 legges fram for kommunestyret for endelig vedtak etter plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

1. Høringsforslag, kart og bestemmelser rev. jf. sak FMS 18/10
2. Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 27.08.10
3. Statens vegvesen, brev datert 30.08.10
4. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 17.09.10
5. Ingar B. Sandvik, brev datert 26.09.10
6. Plankart og bestemmelser rev. etter offentlig ettersyn, 18.10.10 *NB! Plankart ettersendes eller legges fram i møte.*

Saksopplysninger:

Hovedformålet med endringsforslaget er å regulere inn 19 nye hyttetomter (D1 – D19) samt å regulere adkomstveger til eksisterende hyttetomter.

Forslag til endring av reguleringsplan for Gåsanesset hyttefelt, ble behandlet av formannskapet vedtatt utlagt til offentlig ettersyn i sak FMS 18/10 den 26.03.10.

Innkommne merknader

Planforslaget ble revidert i samsvar med formannskapets vedtak, og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 24.08.– 29.09.10. Under følger en kort oppsummering av innkomne merknader. (Merknadene følger saken som trykte vedlegg).

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 27.08.10: Fortetting av hyttefelt bidrar til å bevare andre arealer urørt. Er positive til omlegging av adkomstvegen som går gjennom bevaringsområdet, men minner om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeiding skulle komme over noe spesielt i grunnen, må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

Statens vegvesen, brev datert 30.08.10: Frisiktsoner er inntegnet på plankart, men ikke beskrevet i bestemmelsene. Bestemmelsene henviser til vegloven når det gjelder tekniske krav til avkjørsel. Tekniske krav finnes i vegvesenets håndbok 017, og ikke i loven. Vilkår for egengodkjenning er at frisiktsoner tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Administrativ kommentar: Bestemmelse om frisiktsoner vil bli tatt inn i bestemmelsene.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 17.09.10: Minner om § 4-3 i plan- og bygningsloven med krav om risiko- og sårbarhetsanalyse ved utarbeidelse av planer for utbygging. I foreliggende plan er det ikke spesifisert slik analyse, men man finner at relevante forhold i denne saken er vurdert. Ber imidlertid kommunen sørge for at slik risikovurdering er tydelig synliggjort i planer for utbygging. Ingen vilkår for egengodkjenning.

Administrativ kommentar: Administrasjonene merker seg fylkesmannens krav om risiko- og sårbarhetsvurderinger for framtidige utbyggingsplaner.

Ingar B. Sandvik, brev datert 26.09.10 (eier av 109/2/12): Forslaget i reguleringsbestemmelsenes § 3.2 bør endres fra mas 5m2 bebygd areal (BYA) til 10 m2 BYA uten meldeplikt. Det bør heller ikke være et absolutt krav at det kun tillates ett slik bygg pr. tomt. Mener at et slikt bygg nr. to kan være meldepliktig og vurderes av kommunen. Forholdene rundt naustbygging i områdene N1 – N4 er uavklarte. Mener de 15 – tomtene i "A-feltet" har tinglyst naustrett, men at det ikke er nok tilgjengelig areal til dette, og ber om at kommunen får fortgang i ny strandsoneplan.

Administrativ kommentar: Begrensningen i antall uthus/anneks har sitt opphav i gammel reguleringsbestemmelse. Hensikten med å tillate ett "minibyg" på inntil 5m2 i tillegg pr. tomt er å slippe å behandle søknader om dispensasjon for oppføring av vedskur, lekestue m.m. Administrativt vil vi foreslå å ta ut begrensningen av antall uthus/anneks som tillates oppført pr. tomt, og istede la dette begrenses ved å si at det tillates oppført uthus / anneks på inntil 25 m2 pr. tomt. Disse 25 m2 kan om ønskelig fordeles på flere bygg, for eksempel anneks på 15 m2 og uthus på 20 m2. Administrativt mener vi at dette gir en mer fleksibel løsning. Når det gjelder avtaler om naustrett, er dette privatrettslige forhold som ikke vedkommer reguleringsplanen eller kommunen for øvrig, og som må løses mellom grunneier og de det gjelder.

Vurdering:

Forslag om endring i § 3.2 ang. antall uthus / anneks pr. tomt

I henhold til innspill i høringsprosessen og etter en administrativ drøfting, finner vi at det vil være hensiktsmessig å endre reguleringsbestemmelsenes § 3.2, slik at det tillates oppført uthus/anneks med BYA på inntil 25 m2 pr. tomt. Det sies dermed ikke noe om hvor mange bygg som kan oppføres i tillegg til hovedhytte, man bygningsmassen blir totalt den samme som i planforslaget. Tomtens beskaffenhet og utforming for øvrig gjør det ofte fornuftig å ha valgfrihet til å kunne føre opp et par mindre uthus i stede for ett stort.

Justeringer i planen i forhold til vegger og tomtegrenser

Der det viser seg at regulerte adkomstveg er lagt over planlagt eller eksisterende hyttetomt, foreslås adkomstvegen flyttet slik at dette unngås, dette gjelder adkomst til A 10.