

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 17.11.2009
Sak: 165/09

Resultat: Annet forslag vedtatt

Arkivsak: 08/549
Tittel: SAKSPROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMEN SLAVIKA GNR. 37 BNR. 1

Behandling:

Vedtak:

Enstemmig:

Snillfjord kommune ved utvalg for plansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12- 10 å legge forslag til reguleringsplan for deler av eiendommen Slavika gnr. 37 bnr. 1, PlanID 16132009007 ut til offentlig ettersyn og høring.

Det stilles følgende vilkår for utleggingen:

- forslag til nye eiendomsgrenser på gnr. 37 bnr. 9 innarbeides i planforslaget.
- parkeringsplass P3 trekkes ned fra høydedrag, og plasseres mellom veggen og åsryggen. Alternativt reguleres parkering innenfor eksisterende uttaksområde for masser på motsatt side av veggen.
- ny bestemmelse pkt. 1.0.10 "Før byggetillatelse for fritidsbolig med planlagt sanitæranlegg gis, skal nødvendig vann og avløpsanlegg og eventuell adkomstveg være ferdigstilt.
- områdene N2 til N4 tas ut av plankart og bestemmelser. N2 og N3 vises som eksisterende bygninger som inngår i planen i LNF-området. Det gis bestemmelser om at eksisterende bygg/anlegg kan vedlikeholdes som i dag. Det tillates ikke riving, standardheving eller bruksendring (tiltak som medfører melding eller søknad om tillatelse til tiltak).

Tiltakshaver gjøres videre oppmerksom på at som følge av manglende forhåndsvarling av fagmyndighetene, jfr. pbl § 12-8, vil eventuelle uavklarte forhold som kan framkomme gjennom høringsuttalelsene bli krevd utført for forslagsstillers regning før 2. gangs behandling av planen.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold
Arkivsaksnr.: 08/549-14

Arkiv: L12

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMEN SLAVIKA GNR. 37 BNR. 1 UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING

Saksdokumenter:

I mappe:

Vedlagt:

Planbeskrivelse datert 23.10.09	1
Reguleringsbestemmelser dat 23.20.2009	2
Reguleringsplankart datert 22.10.09	3
VA-skisse	4
Forhåndsuttalelse – FSK-sak 90/08	5
Forhåndsuttalelse Sør-Trøndelag Fylkeskommune datert 26.08.08	6
Forhåndsuttalelse NTNU-VM datert 15.09.08	7
Referat fra oppstartsmøte den 07.10.09	8
Utsnitt kommuneplanens arealdel	9
Forslag til endret målekart for gnr. 37/9, datert 21.02.2009	10

Øvrige:

Kommuneplanens arealdel
Plan- og bygningsloven
Jordloven

Øvrige:

Saksopplysninger:

Fra Kystplan AS har vi mottatt privat forslag til reguleringsplan for deler av eiendommen Slavika, gnr. 37 bnr. 1. Området er delvis utbygd tidligere, med blant 2 fritidsboliger, 1 bolig, 3 naust. Bilveg AV1 er eksisterende. Nye tiltak i planen er:

- 2 nye tomter til fritidsbolig (T1 og T2)
- utvidelse av naustområde (N1)
- ny adkomstveg til tomtene 37/7, T1 og T2.
- Naust/brygge/badeplass i område N4.

Området er fra tidligere utbygd med 2 fritidsboliger, 1 bolig, 3 naust innenfor N1, naust på gnr. 37 bnr. 6 (N3), samt brygge (N2).

Videre er småbåthavna i dag utbygd med molo og plass for 6 båter. Det er tidligere søkt Snillfjord kommune om dispensasjon for denne utbyggingen, noe som ble avslått i påvente av reguleringsplan. Det vises her til FSK-sak 90/08 hvor det redegjøres for tidligere saksbehandling og utbygging av moloanlegget.

Kommunens forhåndsuttalelse til planen:

I brev av 28.03.08 anmodet Kystplan om forhåndsuttalelse til igangsetting av planarbeid på eiendommen, basert på en foreløpig planskisse av samme dato. I formannskapssak 90/08 ble følgende vedtak fattet:

"Snillfjord kommune, ved det faste utvalg for plansaker registrerer at det planlegges igangsatt reguleringsarbeid på eiendommen Slavik, gnr. 37 bnr. 1, og har følgende kommentarer til de framlagde dokumentene datert 28.04.08:

- *det skal tas hensyn til intensjonene i pbl. § 17-2 (forbud mot fradeling og bygging i 100 metersbeltet fra sjøen) ved utforming av planen. Småbåthavn SB2 antas å kunne vanskelig godkjennes. Regulant anbefales å se på mulighet for bedre utnytting innenfor SB1.*
- *det må foretas en feltundersøkelse med henblikk på å lokalisere eventuelle hekkelokaliteter og sportegn av rødlistearter.*
- *tiltak på dyrket/dyrkbar jord bør unngås, jfr. lokaliseringskriterier for bebyggelse i kommuneplanens arealdel.*
- *planen skal utarbeides av fagkyndig person, og framstilles og leveres digitalt på godkjent format.*
- *kartgrunnlaget kreves oppdatert. Eksempelvis med eventuelle bygg, veg, eiendomsgrenser, anlegg etc. som dagens kartgrunnlag ikke viser.*
- *Dersom området skal utbygges med vann- og avløpsordning, bør det utarbeides en vann- og avløpsplan samtidig med reguleringsplan med bestemmelser. Separat behandling vil utløse ny sak med full offentlig høring.*
- *sammen med planforslaget skal det vedlegges utstikkingsdata for nye tiltak i planområdet (veger, senterpunkt tomter, vann- og avløpsanlegg osv.)*
- *eldre disposisjonsplan oppheves gjennom ny reguleringsplan.*
- *eventuelle privatrettslige forhold som planen berører må avklares, eks. utvidet bruk av adkomstveg over naboeiendommer.*

Det presiseres at tilrådingen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold. Kommunen som planmyndighet kan derfor avvise forslaget i sin helhet så sent som i kommunestyrets behandling av planen.

Regulant gjøres videre oppmerksom på at alle kostnader kommunen har ved kunngjøring og gjennomføring av arkeologiske undersøkelser vil bli krevd refundert, jfr. gebyrregulativets pkt. 4.3.3.4.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 30 andre ledd."

Etter dette vedtaket har regulant avgrenset planområdet, hvor de sørlige områdene med tunbebyggelsen og dyrketmarka er gått ut av planforslaget.

Varsel om planarbeid – varsling av fagmyndigheter:

Regulant kunngjorde den 31.07.09 oppstart av reguleringsarbeidet. Samtidig ble alle grunneiere som berøres av planen direkte varslet i form av brev. Fra regulant er det oversendt kopi av forhåndsuttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune og NTNU-Vitenskapsmuseet fra 2008;

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 26.08.08

- området er befarat. Ikke observert fredete eller andre verneverdige kulturminner.
- landskapshensyn, forhold til kommuneplanens arealdel og forbudet mot bygging og fradeling i 100 metersbeltet vil være viktige momenter dersom en plan sendes på høring.

NTNU-Vitenskapsmuseet, brev av 15.09.08

- Ikke påvist kulturminner under vann i det aktuelle området, men potensial ut fra nærheten til skipsled.
- planen åpner ikke for større inngrep i sjøbunn.
- vurdering av potensial for kulturminner samt tiltakets størrelse tilsier liten konfliktgrad, men minner om tiltakshavers aktsomhet- og meldeplikt ved mistanke om eller påvisning av kulturminne.

Det foreligger ikke forhåndsuttalelser fra andre offentlige organer eller berørte grunneiere. Planarbeidet ble igangsatt før ny plan- og bygningslov ble vedtatt, og regulant finner det unaturlig å foreta forhåndsvarsling av øvrige instanser da planen er ferdigstilt.

Forhåndskonferanse:

Det ble den 07.10.09 avholdt møte med Snillfjord kommune, hvor foreløpig forslag til reguleringsplan med bestemmelser ble gjennomgått, jfr. vedlagte referat.

Lov og planstatus

Området er ikke regulert, og kommuneplanens arealdel er således gjeldende arealplan for området. Da Snillfjord kommune ble anmodet om å gi forhåndsuttalelse til planarbeidet, ble denne gitt ut i fra tidligere plandel av plan- og bygningslov, og etter kommuneplan som ble vedtatt i 2007. I løpet av tiden som er gått siden forhåndsuttalelsen, har loven blitt endret, slik at reguleringsplanen er utarbeidet i tråd med ny plandel av loven. Videre framkom det våren 2009 at kommunens arealdel fra 2007 ikke var juridisk bindende, da vilkår for egengodkjenning ikke var tatt til følge. Dette medførte en ny revisjon og egengodkjenning i kommunestyret i sak 31/09.

For Slavika medførte dette blant annet at byggeområde fritidsbolig ble trukket 100 meter opp fra strandlinja i tråd med vilkår for egengodkjenning. Område langs sjøen er vist som LNF-område uten bestemmelser om utbygging.

Det er videre utarbeidet kommunedelplan for småbåthavner, som (forhåpentligvis) ble egengodkjent av kommunestyret i møte den 05.11.09. Småbåthavna i reguleringsplan er i tråd med denne.

Planforslaget:

Planforslaget, som består av planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart i målestokk 1:2500 fastsetter forslag til arealbruk og bestemmelser for utnyttelsen av området. En vil ikke her referere hver enkelt bestemmelse, men en vil vurdere de enkelte elementene i planforslaget:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 ledd 1):

Område for bebyggelse og anlegg er inndelt i 2 ulike formål, bolig og fritidsbolig, jfr. PBL § 12-5.

Bolig:

Eiendommen gnr. 37 bnr. 9 foreslås regulert til boligformål. Denne eiendommen ble opprinnelig tillatt fradelt og bebygd med fritidsbolig. Etter søknad ble bruksendring til bolig godkjent i delegert sak 62/05. Gjennom reguleringsplanen er det gitt bestemmelser til bebyggelsen.

Eier av gnr. 37 bnr. 9 har parallelt med at Kystplan leverte forslaget til reguleringsplan til kommunen søkt Snillfjord kommune om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å fradele et tilleggsareal til eiendommen. Dette med bakgrunn i kjøpsavtale av 12.11.1997, hvor han avtalte med eier av gnr. 37 bnr. 1 å kjøpe 2000 m2 tomt, mens det kun ble gitt tillatelse for 1 000 m2, jfr. HTS-sak 95/97. Som følge av terrengforhold i området, ble tomten likevel oppmålt til ca. 1400 da ved fradeling.

Administrativ vurdering:

Når det foreligger en søknad om dispensasjon fra arealdelen for gjennomføring av tiltak i et område som er under regulering, vil det være mest hensiktsmessig for den videre saksbehandling at tiltaket vurderes og behandles gjennom reguleringsplanen.

Ut i fra det faktum at tidligere godkjente tomter på eiendommen har et areal på 2-3 da, og foreslåtte tomter T1 og T2 er foreslått til ca. 2 da, er det ikke urimelig at en også for boligeiendommen i området vurderer at en utvidelse kan aksepteres. En kan ikke se at en utvidelse slik Asbjørn Knudsen, med areal på 3 sider av eiendommen vil få vesentlig virkning på muligheten for allmenn ferdsel i området. En vil derfor foreslå at dispensasjonssøknaden fra Asbjørn Knudsen om utvidelse av eiendommen gnr. 37 bnr. 1 innarbeides i reguleringsplanen før utlegging til offentlig ettersyn og høring.

Konklusjon:

Forslag til nye eiendomsgrenser til gnr. 37 bnr. 9 innarbeides i reguleringsplan før utlegging til offentlig ettersyn og høring.

Fritidsbolig:

Foruten 2 tidligere godkjente tomter til fritidsbolig (bnr. 7 og 8) foreslås det i 2 nye tomter til fritidsbolig (T1 og T2) innenfor planområdet.

Tomtene er foreslått med en størrelse på ca. 2 000 m². Tomtene er lagt på en høyde, men byggegrense på tomtene medfører at bebyggelsen skal trekkes bak en forhøyning, slik at bebyggelsen ikke skal bli framtrødende i terrenget eller skape silhuettvirkning.

Det er gitt bestemmelser til antall bygg på tomtene, bebyggelsens utforming, herunder areal, høyde, takvinkel, farge mm.

Administrativ vurdering:

I forhold til kommunens retningslinjer for fritidsbebyggelse, foreslås det her noe større fritidsboliger enn retningslinjene legger opp til (retningslinjene: 180 m² bebygd areal/ 140 m², planforslag 250 m² bebygd areal). Retningslinjene er kun veiledende, og regulant/tiltakhaver står derfor fritt til å kunne foreslå andre arealer gjennom reguleringsplanen.

Bebygd areal er det arealet som en bygning dekker av terrenget. NS 3940 gir detaljerte regler for hva som regnes med i bebygd areal, i tillegg til selve bebyggelsen, regnes blant annet annet overbygd areal som bebygd, eksempelvis portrom, arkader, overbygde terrasser, svalganger, åpen garasje eller carport overbygd gårdsplass.

Bakgrunnen for at Snillfjord kommune gjennom retningslinjene fastsatte 180 m² som en slik retningslinje, var at en ser at mange i dag ønsker en høyere standard på fritidsboligene enn tidligere, og en så at en stadig fikk dispensasjonssøknader fra arealbestemmelsene i reguleringsplanene. Når det gjelder Slavika, er 2 av tomtene allerede bebygd (37/7 og 8), hvorav bnr. 8 allerede i dag har et bebygd areal på ca. 200 m², bestående av fritidsbolig og uthus/anneks, uten at denne virker dominerende i området. En anser derfor at å tillate så vidt store fritidsboliger kan aksepteres tatt i betraktning at dette ikke vil bli noen konsentrert bebyggelse.

Når det gjelder tomtenes størrelse, foreslås disse til ca. 2 000 m². Kommunen har tidligere lagt 1 000 m² tomt som en "norm" ved regulering og fradeling av tomter til fritidsformål. Unntaksvis har en likevel godkjent større tomter, og da gjerne etter regulering, eksempelvis deler av planområdet på Vorpnes. I og med at det på Slavika er relativt god avstand mellom tomtene, og areal mellom adkomstveg AV2 og fritidsbebyggelsen blir å betrakte som restarealer for hovedbruket, anser saksbehandler at en her kan akseptere tomter på ca. 2000 m².

Konklusjon:

Ingen merknader til beliggenhet og forslag til bestemmelser.

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 ledd 2):

Områder for samferdsel og teknisk infrastruktur er kjøreveger (Moltuveien, AV1 og AV2, parkeringsplasser (P1-P3) og annen veggrunn langs Moltuveien (grøntområde). AV1 er en eksisterende adkomstveg. AV2 er utført fra kommunal veg fram til P3 uten at det foreligger kommunale tillatelser. Fra P3 til gnr. 37 bnr. 9 er det ny vegføring.

Langs kommunal veg er det lagt inn en vegbredde på 5 m, 2 meter til annet vegareal, samt en byggegrense på 15 meter, jfr. veglovens bestemmelser om byggeavstand fra kommunale vegger.

Vann og avløpsanlegg inngår også i denne delen, men dette er ikke vist i plankartet. Det er gitt kun generelle bestemmelser og en prinsippkisse som viser hvordan dette er tenkt utbygd.

Administrativ vurdering:

Saksbehandler har etter at planforslag ble mottatt hatt en oppklarende runde med regulant i forhold til blant annet fastsetting av vegbredder og bæreevner for de private vegene. Dette med tanke på at dette vil danne grunnlag for senere detaljprosjektering, og byggesaksbehandler må forholde seg til. Krav til bæreevne og bredde vil blant annet være nødvendig i forhold til avløpsanlegg og tømning av renseanlegg.

Videre har en bedt om at kommunal veg reguleres med vegbredde 5 meter, og at det gjennom bestemmelsene framkommer at annen veggrunn er beregnet for grøfte, og drens-systemer, snørydding etc.

Adkomstveger:

Når det gjelder AV1 er dette en eksisterende adkomstveg, som ikke tas under nærmere vurdering her.

Når det gjelder AV2 fra Moltuveien og fram til P3, viser flybilder og kartgrunnlag at denne er utbygd i de siste årene, uten at det foreligger tillatelse fra kommunen, verken med hensyn til arealbruk eller avkjørsel fra kommunal veg. AV2 blir derfor å vurdere som en ny veg, hvor hensynet til landskapsbilde, natur og ferdsel i strandsonen må vurderes opp i mot eiers ønske om å kunne kjøre helt fram til hyttetomten.

Når det gjelder selve avkjørselen, er denne lagt på et rettstrekk, med god sikt i begge retninger, og det er således ikke merknader til dette i forhold til veglovens bestemmelser. Vegen er ført opp til et punkt i terrenget hvor det begynner å helle ned mot sjøen. Parkering av biler her, vil derfor bety til dels at de vises både fra sjø og vegsiden. Etter saksbehandlers mening burde ikke parkeringsplassen vært ført helt oppe på ryggen. Tilrettelegging for parkering bør skje på området mellom kommunal veg og ryggen eller i masseuttaket på motsatt side av kommunal veg.

Gjennom planen ønsker eier av gnr. 37 bnr. 6 å få mulighet til å kunne bygge en adkomstveg fra P3 til tomta. Dette med bakgrunn i at dagens stadikomst er svært bratt, og tungvint i forhold til frakt av varer og utstyr til fritidsboligen. I de nærmeste årene vil det være behov for utbedringer av fritidsboligen som medfører at det ville vært langt enklere dersom eiendommen hadde kjørbart adkomst.

Fra P3 foreslås vegen ført i vestlig retning ned fra en kløft i terrenget, i ca. 125 m, hvor vegen så svinger i nordøstlig retning i 150 meter fram til eiendommen gnr. 37 bnr. 6. Det er klart at en slik veg uansett hvordan den opparbeides, vil denne påvirke landskapsbildet i området. Ned kløften vil det være forholdsvis bratt, og vegdekke vil måtte utføres med et dekke som gir godt feste. Dette vil gjøre av vegen vil kunne være synlig, spesielt fra sjøsiden. Erfaringsmessig har en sett at det fra regionale myndigheter har frarådet liknende vegføringer, og i enkelte tilfeller stilt vilkår for egengodkjenning av disse. Saksbehandler ser imidlertid at en veg også kan være med på å tilgjengeliggjøre strandsonen i større grad da adkomsten blir lettere, og det er da et positivt element at eier av gnr. 37 bnr. 6 ønsker å markere gjennom planen at området mellom fritidsboligen og sjøen skal være åpen for ferdsel. En vil derfor foreslå at planutvalget legger ut vegen som foreslått, men gjør oppmerksom på at utvalget vil stå fritt til å revurdere en slik utbygging gjennom 2. behandlingen av planen.

Parkeringsplasser:

Forslagsstiller har foreslått 6 parkeringsplasser ved småbåthavna(T1). Med 12 båtplasser. Dette kan virke noe høyt i forhold til kommuneplanens anbefalinger, men det vil her også kunne være båtplasser for inntil 6 båter som ikke har direkte tilknytning til planområdet. Området kan være attraktivt mht. ferdsel i fjæra, og tilrettelegging for parkering er derfor viktig. Øvrige parkeringsplasser er tenkt tilknyttet tomtene. Som nevnt under forrige avsnitt (avkjørselsveger) mener saksbehandler at parkeringsplass P3 er uheldig plassert, uansett om AV2 tillates bygd eller ikke. Parkeringsplassen bør søkes lagt på baksiden av ryggen, mot kommunal veg, alternativt i grustaket på motsatt side av kommunal veg.

Vann og avløpsforhold:

Når det gjelder vann- og avløpsanlegg, er det vedlagt reguleringsplanen vist en skisse som viser planlagte avløpsledninger med slamavskillere. Dette anses som en prinsippskisse som viser hvordan avløp er tenkt løst, og underlegges ikke noen nærmere behandling i dette saksframlegget. Det forutsettes at tiltakshaver på senere tidspunkt utarbeider og prosjekterer vann- og avløpsløsninger. Etter saksbehandlers mening bør det vurderes om en kan redusere antall utslippsledninger i område, eksempelvis ved å pumpe avløpsvann. Det kan eventuelt legges en tynn pumpeledning fra slamavskillere ved tomtene fram til eksisterende utslippsledninger. Dette forutsettes imidlertid nærmere vurdert dersom adkomstveg AV2 tillates utbygd som planlagt og det foreligger søknad om utslippstillatelse.

Det bør gjennom bestemmelsene settes rekkefølgebestemmelser som medfører at fritidsboligene på T1 og T2 ikke tillates utbygd før vann, avløp og adkomstveger er ferdigstilt.

Konklusjon

Parkeringsplass P3 bør trekkes bort fra åsryggen uavhengig av om veg AV2 godkjennes, og plasseres mellom kommunal veg og høydedrag, alternativt i masseuttak på motsatt side av Moltuveien. Adkomstveg AV2 legges ut til offentlig ettersyn og høring som foreslått. Før byggetillatelse på tomt T1 og T2 gis, skal det foreligge ferdigattest for adkomstveg, vann og avløpsanlegg til tomtene.

Landbruk- natur og friluftsmål (PBL § 12-5 ledd 5)

Planområdet inneholder ikke dyrket areal. Det er derfor vesentlig natur og friluftsinnteresser som skal ivaretas innenfor disse områdene, men det kan tillates bygninger som har direkte tilknytning til landbruket som primærnæring.

Administrativ vurdering:

Saksbehandler har ingen kommentarer til reguleringen, ut over at en ønsker å kommentere beltet som er lagt inn mot sjøen på gnr. 37 bnr. 6. Eiendommen gnr. 37 bnr. 6, som ble fradelte hovedbruket ca. 1961, har et areal på ca. 3 da, og som strekker seg helt ned til sjøen i en lengde av ca. 86 m. Grunnkartet i området viser ikke eiendomsgrensene, men regulant har ut i fra skyldelingsforretningen på eiendommen lagt inn omtrentlige eiendomsgrenser. Langs sjøen, har regulant i samråd med grunneier etter forhåndskonferansen med kommunen foreslått å regulere et belte til landbruk- natur- og friluftsmål. Dette for å unngå at det i dette området tillates oppført ny bebyggelse eller stengsler som hindrer allmennhetens ferdsel.

Konklusjon:

Ingen merknader.

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisiktssoner ved avkjørsler og høyspenningsanlegg er lagt inn som hensynssoner i planen, med bestemmelser.

Vurdering:

Saksbehandler har ingen kommentarer. Dette synes å ivareta gjeldende regelverk på området.

Konklusjon

Ingen merknader.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 ledd 6)

Innenfor dette arealformålet er det oppdelt i 3 ulike arealformål, friluftsområde i sjø, småbåthavn og naust.

Friluftsområde i sjø:

De nære sjøområdene til eiendommen er foreslått regulert til friluftsområde i sjø. Her tillates det ikke etablert oppdrettsanlegg, flytebrygger etc. som forringer områdene som fiske-, natur- og friluftsområde.

Vurdering:

I utgangspunktet skal det ikke tillates etablering av tiltak i disse områdene, og de vil være åpne for fiske både fra land og sjø.

Småbåthavn:

Det foreslås gjennom planen en småbåthavn for inntil 12 båtplasser. Småbåthavna er allerede utbygd for 6 båter, men det foreligger ikke tillatelse for denne utbyggingen. Snillfjord kommune har tidligere hatt søknad om dispensasjon for den gjennomførte utbyggingen til behandling, hvor det i sak 29/07 ble fattet vedtak om å ikke gi dispensasjon som følge av at en ikke anså at det forelå tilstrekkelige særlige grunner, og at tiltaket har et slikt omfang at det omfattes av reguleringsplikten etter plan- og bygningslovens § 23 (tidl. lov).

Vurdering:

Gjennom kommunedeplan for småbåthavner, som Snillfjord kommune har under sluttbehandling i disse dager, har en innarbeidet småbåthavna i Slavika, med forslag om å utvide denne til inntil 25-30 båtplasser. I konsekvensutredningen til småbåthavnplanen har kommunen vurdert havnas konsekvenser for landskapsbilde, friluftsliv, natur- og kulturmiljø, trafikale forhold, samt konsekvenser for forurensing. Det er ikke avdekket konsekvenser som tilsier at småbåthavna ikke bør realiseres. Kommunens vurdering er at området innenfor den utbygde moloen bør utnyttes når denne allerede ligger der, og at det ved noe mudring/utsprenging av fjell kan gjøres plass til inntil 25-30 båtplasser. Tiltakshaver og dagens rettighetshavere i småbåthavna ønsker imidlertid ikke å utvide havna til flere en 12 båtplasser, blant annet som følge av at småbåthavna er bygd primært for å dekke behovet innenfor eiendommen Slavik. Eksterne brukere vil medføre økt trafikk gjennom hytteområdet og behovet for ettersyn og kontroll med båter og anlegg vil øke. En utbygging begrenset opp til 12 båtplasser anser således tiltakshaver å være tilstrekkelig. Det kan nevnes at oppdrettsnæringen har benyttet havna i forbindelse med sin virksomhet, hvor det benyttes noe større båter. Å fylle opp området med fritidsbåter kan bl.a. vanskeliggjøre slik bruk..

Saksbehandler vil gjøre oppmerksom på at kommunedelplanen i utgangspunktet anså at småbåthavna burde betjene flere enn de eiendommene som ligger innenfor Slavika. Kommunen kan således foreslå å endre bestemmelsene, slik at det tillates utbygging av inntil 25-30 båtplasser. Dette vil imidlertid medføre behov for større parkeringsplass. Kommunedelplanen og reguleringsplan gir imidlertid ingen utbyggingsplikt, og grunneier kan derfor bygge ut bare 12 plasser uten at kommunen kan gå inn å pålegge å realisere ytterligere 8 plasser.

Når det er 12 båtplasser som er ønskelig, er saksbehandler da av en oppfatning av at dette kan aksepteres, men tiltakshaver må da være oppmerksom på at en eventuell framtidig utvidelse ut over dette kreve en endring av reguleringsplan.

Konklusjon:

Det er akseptabelt å fravike kommunedeplan for småbåthavner og tillate 12 båtplasser gjennom reguleringsplanen isteden for 25-30, slik kommunedeplanen anbefaler.

Naust:

Det er i planen foreslått i alt 4 områder for naustbebyggelse, vist som N1 – N4 i planen. Innenfor område N1 planlegges det i tillegg til eksisterende 3 naust oppført 3 nye naust, hvorav det ene kan innredes som servicebygg. I område N2 er det oppført en brygge med bryggehus, og på N3 er det oppført et naust. N4 er nytt tiltak, hvor det foreslås naust/brygge.

Vurdering:

N1 er et eksisterende naustområde som det ble gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og bygge- og deleforbudet i 100 metersbeltet for oppføring av i FSK-sak 161/00. Dette området foreslås nå utvidet med 3 nye naust, hvorav det ene kan innredes som et servicebygg. Det er ikke beskrevet i bestemmelsene hva dette innebærer, men tiltakshaver har overfor saksbehandler opplyst at det her tenkes blant annet etablert sanitæranlegg. Naustene tillates ikke. De nye naustene skal ha form og farge som de eksisterende naustene i området.

For å kunne bygge ut 3 nye naust her, må det foretas utspredning av fjellmasser øst for eksisterende naust. Utsprengte masser er i følge tiltakshaver dels tenkt disponert innefor de nye tomtene til fritidsboliger, samt deponert utenfor planområdet i områder hvor det tidligere er tatt ut samfengt masse for bygging av Moltuveien. Slik deponering må avklares med aktuelle grunneiere og kommune.

På område N2 er det i dag oppført en brygge med bryggehus. Det foreligger ikke opplysninger om denne bryggen i bygningsarkivet som kommunen overtok fra Agdenes kommune da Snillfjord kommune overtok Moltuområdet i 1995, og en må derfor støtte seg til opplysninger fra tiltakshaver omkring denne. I følge tiltakshaver har det gjennom mange år vært en brygge her, som fungerte som hovedadkomst til eiendommen Slavik gnr. 37 bnr. 1 fram til eiendommen fikk vegforbindelse i 1989. En var da avhengig av båtskyss til Kongensvoll, Åsøya eller Moltua, hvor det tidligere var skole. På 1960-tallet ble det søkt og gitt tilskudd fra Agdenes kommune for utbedring av brygga. Etter at veggen ble anlagt, har eier av eiendommen gnr. 37 bnr. 8 disponert brygga, og utført det nødvendige av vedlikehold.

Noe av bakgrunnen for at Snillfjord kommune i 2000 dispenserte og godkjente utbygging av 3 naust var at en gjennom dette kunne få samlet inngrepene i strandsonen på eiendommen. Det bør derfor ved behandling av reguleringsplanen ikke legges opp til løsninger som medfører at en i tillegg til fellesnaustene, i framtiden skal ha enkeltanlegg i strandsonen ved hver enkelt eiendom.

Når det gjelder N2, synes denne å være i forholdsvis dårlig forfatning, og virker skjemmende i landskapet. Brygga ligger værutsatt til, og bryggas funksjon er i dag dekket innenfor småbåthavna. Saksbehandlers mening er at brygga på N2 bør rives og området reguleres til landbruk, natur og friluftsområde.. Alternativt kan en se for seg en løsning hvor området reguleres til landbruk, natur og friluftsområde, og at det gis bestemmelser om at brygga kun tillates vedlikehold og brukt som i dag. Det tillates da ingen standardheving uten etter dispensasjonsbehandling i kommunen.

For naust ved eiendommen gnr. 37 bnr. 6, står det her et enkelt naust. Også her er saksbehandler av den oppfatning at naust og sjøadkomst i framtiden bør ligge i tilknytning til småbåthavna, og at det således ikke bør gjenoppbygges nytt naust på denne tomten. Ved å regulere naustet til landbruk, natur og friluftsområde hvor naustet reguleres til bygg som inngår i plan, vil eksisterende naust kunne vedlikeholdes og brukes som i dag. Dersom naustet i framtiden rives må det søkes dispensasjon fra plan for gjenoppbygging.

Når det gjelder N4, er dette et nytt tiltak i strandsonen nedenfor eiendommen gnr. 37 bnr. 9, hvor det foreslås etablert brygge/badeplass. I strandsonen gjelder et generelt forbud mot bygging, jfr plan- og bygningslovens § 1-8, og det skal i utgangspunktet ikke tillates nye tiltak i denne sonen. Gjennom en reguleringsplan kan en likevel gjøre unntak fra bestemmelsen, men det bør da foreligge vesentlige grunner for å godkjenne slike unntak. Eier av eiendommen gnr. 37 bnr. 9 disponerer i dag naust og båtplass ved småbåthavna, og hans adgang til sjøbasert friluftsliv synes således å være tilstrekkelig ivaretatt. Å bruke området som badeplass krever ingen regulering. Saksbehandler kan ikke se at det foreligger vesenlige grunner for at en skal åpne for etablering av ny brygge N4 når det må søkes å samle funksjonene i et fellesanlegg.

Konklusjon:

Funksjonene for område N2 – N4 må søkes løst innenfor område N1. Bestemmelser og områdene til dette i plan må derfor tas ut av planen som område for oppføring av naust/brygge/badeplass. For område N2 og N3 kan det likevel aksepteres at eksisterende brygge og naust tillates å vedlikeholdes og brukes som i dag. Det må derfor gis bestemmelser om dette innenfor LNF-formålet..

Andre forhold:

I og med at forslagsstiller ikke har varslet alle fagmyndigheter slik dagens planlov krever, kan dette medføre at det gjennom høringsuttalelsene framkommer opplysninger om registreringer eller forhold som ikke tidligere har vært vurdert. Dersom planutvalget gjør vedtak om å legge planen ut til offentlig ettersyn og høring, og det kommer krav om tilleggsundersøkelser forutsetter saksbehandler da at tiltakshaver bekoster disse.

Oppsummering:

Saksbehandler mener at den foreliggende plan kan legges ut til offentlig ettersyn og høring forutsatt at regulant gjør følgende justeringer i planforlaget:

- forslag til nye eiendomsgrenser på gnr. 37 bnr. 9 innarbeides i reguleringsplankartet.
- parkeringsplass P3 trekkes ned fra høydedrag, og plasseres mellom kommunal veggrunn og åsryggen, alternativt innenfor masseuttak på motsatt side av Moltuveien.
- uvhengig av om veg AV2 godkjennes, og plasseres mellom kommunal veg og høydedrag, alternativt i masseuttak på motsatt side av Moltuveien.
- ny bestemmelse pkt. 1.0.13; "Før byggetillatelse for fritidsbolig med utslipp av sanitært avløpsvann gis, skal nødvendig veg, vann og avløpsanlegg være ferdigstilt".
- naustområde N2 – N4 tas ut av plankart og bestemmelser. N2 og N3 kan vises som eksisterende bygninger som inngår i planen i LNF-området. Det gis bestemmelse om at bygningene kan vedlikeholdes og brukes som i dag. Det tillates ikke standardheving eller bruksendring.

Vurdering:

Rådmannens innstilling:

Snillfjord kommune ved utvalg for plansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12- 10 å legge forslag til reguleringsplan for deler av eiendommen Slavika gnr. 37 bnr. 1, PlanID 16132009007 ut til offentlig ettersyn og høring.

Det stilles følgende vilkår for utleggingen:

- forslag til nye eiendomsgrenser på gnr. 37 bnr. 9 innarbeides i planforslaget.

- parkeringsplass P3 trekkes ned fra høydedrag, og plassere mellom kommunal veg og åsryggen. Alternativt reguleres parkering innefor eksisterende uttaksområde for masser på motsatt side av veg.
- ny bestemmelse pkt. 1.0.13 "Før byggetillatelse for fritidsbolig med planlagt sanitæranlegg gis, skal nødvendig vann og avløpsanlegg og eventuell adkomstveg være ferdigstilt.
- områdene N2 til N4 tas ut av plankart og bestemmelser. N2 og N3 vises som eksisterende bygninger som inngår i planen i LNF-området. Det gis bestemmelser om at eksisterende bygg/anlegg kan vedlikeholdes som i dag. Det tillates ikke riving, standardheving eller bruksendring (tiltak som medfører melding eller søknad om tillatelse til tiltak).

Tiltakshaver gjøres videre oppmerksom på at som følge av manglende forhåndsvarling av fagmyndighetene, jfr. pbl § 12-8, vil eventuelle uavklarte forhold som kan framkomme gjennom høringsuttalelsene bli krevd utført for forslagsstillers regning før 2. gangs behandling av planen.