

# SAMLET SAKSFRAMSTILLING

**Arkivsak:** 08/1331

## REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN REITAN, GNR. 9 BNR. 7

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold		Arkiv: L12
<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
32/09	Formannskapet	10.02.2009
41/09	Formannskapet	03.03.2009
84/09	Formannskapet	02.06.2009

## SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold	Arkiv: L12
Arkivsaksnr.: 08/1331-4	

## REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN REITAN, GNR. 9 BNR. 7 - UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING

**Saksdokumenter:**

I mappe:	Reguleringsbeskrivelse datert 10.10.08
	Reguleringsbestemmelser datert 10.10.08
	Reguleringsplankart datert 10.10.08
	Avløpsplan datert 10.10.08
	Forhåndsuttalelse Snillfjord kommune – FSK-sak 14/08
	Forhåndsuttalelse Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 29.01.08
	Forhåndsuttalelse Sør-Trøndelag Fylkeskommune datert 19.08.08
Øvrige:	Kommuneplanens arealdel
	Plan- og bygningsloven
	Jordloven

**Vedlagt:**

Ja  
Ja  
Ja  
Ja

**Saksopplysninger:**

Fra Kystplan har vi mottatt privat forslag til reguleringsplan for deler av eiendommen gnr. 9 bnr. 7 Reitan. Det er planlagt tilrettelegging for utbygging av 15 nye fritidsboliger og 1 boligtomt med tilhørende veger, samt tilrettelegging for oppføring av rorbuer, naust og småbåthavn med tilhørende anlegg på land. Fra tidligere er det godkjent fradelt 2 tomter til fritidsbolig og 1 tomt for bolig på eiendommen. Det er også utarbeidet en avløpsplan for eiendommen, som tar sikte på å samle utslipp fra all eksisterende og ny bebyggelse i ett utslipp i Vågeviken

**Planstatus:**

Eiendommen er ikke regulert tidligere. I kommuneplanens arealdel er området definert som LNF-område hvor spredt bebyggelse kan tillates, med fritidsbebyggelse som hovedformål.

**Generelt om planlegging i 100-metersbeltet**

Gjennom plan- og bygningsloven er det nedfelt et generelt forbud mot bygging og fradeling i 100 metersbeltet fra strandlinja, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. For allmennheten er 100-metersbeltet et viktig rekreasjonsområde, både fra land- og sjøsiden. De sjønære landarealene er også viktige leveområder for en rekke plante og dyrearter, i tillegg til at de ofte har spesielle landskapsmessige verdier.

Gjennom en reguleringsplan kan forbudet mot bygging og fradeling i 100 metersbeltet oppheves. Forbudet skal likevel være en retningslinje ved planlegging.

Miljøverndepartementet skriver i brev datert 08.03.02 at: *"Mye bygging i strandsonen skjer etter plan. Det er derfor grunn til å presisere at målet om å begrense bygging i strandsonen også gjelder i forhold til planleggingen. .... Kommunene må ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og reguleringsplaner som berører 100-metersbeltet/stransonen , ta hensyn til det nasjonale målet om å begrense ytterligere utbygging."*

**Tidligere saksbehandling:**

Eier av eiendommen gnr. 9 bnr. 7 Reitan signaliserte allerede i 2004 overfor Snillfjord kommune at han ønsket å få utarbeidet en reguleringsplan for eiendommen, med sikte på å kunne legge ut deler av eiendommen til fritidsbebyggelse, utleieområde for turisme, hustomt, samt kaianlegg, parkering og naustplasser. Kommunen ga da tilbakemelding om at en ønsket å få planen innarbeidet i kommuneplanens arealdel gjennom den pågående revisjonen.

Det ble på denne bakgrunn fremmet en ny forespørsel til Snillfjord kommune i brev av 26.11.07, hvor planutvalget i sak 14/08 ga sin forhåndsuttalelse til å igangsette reguleringsarbeid på eiendommen.

**Oppstart og varsling:**

Regulant kunngjorde oppstart av planarbeidet i Distriktsavisa Sør-Trøndelag og Adresseavisen den 25.01.08. I tillegg er hytteeiere, naboer og offentlige instanser varslet direkte med brev. Det har ikke framkommet merknader fra berørte naboer.

**Samråd og medvirkningsprosess:**

Ut over ordinær kunngjøring og varsling, og kontakt med oppdragsgiver, har regulant avholdt et avklaringsmøte med administrasjonen i Snillfjord kommune den 07.10.08 før levering av planforslaget til behandling.

**Sammendrag av innspill:**

Foruten Snillfjord kommunes forhåndsuttalelse til planarbeidet i sak 14/08 har det kommet inn 2 uttalelser til planarbeidet Følgende merknader er kommet inn i forbindelse med varsel om oppstart.

Snillfjord kommune, FSK-sak 14/08:

- området er avsatt til LNF-område hvor en begrenset spredt bebyggelse kan tillates i kommuneplanens arealdel.
- ved plassering av bolig/fritidsbolig bør en være oppmerksom på de ulemper som nærheten til dyrket mark kan medføre, spesielt mht. spredning av gjødsel.
- utleieenheter/parkeringsplass og kai er tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen kan ikke påregnes godkjent. Det må ses på mulighet for samlokalisering av småbåthavn med tidligere godkjent havn på gnr. 9 bnr. 2.
- Adkomstveger bør dimensjoneres lik at tømning av snuing av stor bil er mulig.
- Vann av tilstrekkelig mengde og kvalitet må framskaffes. Utslippstillatelse for avløpsvann må innhentes.
- Privatrettslige forhold må være avklart – eks. vis bruk av Stolpnovesvegen

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, uttalelse datert 29.01.08:

- området er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel
- ingen merknader i forhold til landbruk og bygdeutvikling.
- positivt med en felles planprosess for naboeiendommene.
- det bør ikke etter Fylkesmannens vurdering foreslås nye bygninger, adkomstveger eller tekniske inngrep i 100-metersbeltet langs sjøen.
- etablering av småbåtanlegg må skje etter en helhetlig vurdering av behov og lokalisering. Det må legges opp til en samlokalisering av småbåtanlegg for større områder. Må avklares gjennom en overordnet plan.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune, uttalelse datert 19.08.08

- påvist steinalderlokalitet - bevaringsområde må innarbeides i plan og bestemmelser.
- forhold til kommuneplan og bygge- og deleforbudet i 100 metersbeltet langs sjøen vil være viktige momenter dersom en plan sendes ut på høring.

**Planforslaget:**

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser ble mottatt av Snillfjord kommune i brev av 10.10.08. fra Kystplan AS. Planbestemmelsene og plankartet fastsetter forslag til arealbruk og utnyttelse av området. En vil her ikke referere hver enkelt bestemmelse, men vurdere de enkelte elementene i planforslaget.

**Byggeområder:**

**Bolig:**

Reguleringsplanen foreslår avsatt et område på ca. 1,1 da ca. 80 m nordvest for gårdstun på gnr. 9 bnr. 7, i overkant av dyrket mark for oppføring av ny bolig med tilhørende garasje, samt at en eksisterende bolig i området inngår i formålet bolig, gnr. 9 bnr. 20. Det er gitt bestemmelser omkring boligens utforming, bruksareal og plassering. Disse bestemmelsene vil således også gjelde for å bygge ny bolig på gnr. 9 bnr. 20 dersom dette skulle bli aktuelt i framtiden.

Plassering av boligtomten er justert noe i forhold til kartet planutvalget uttalte seg til. Dette som følge av påviste fornminner og bevaringsområdet rundt dette. Saksbehandler kan ikke se at utlegging av boligtomten vil være i konflikt med andre tema i planområdet, bortsett fra det faktum at tomten vil grense mot dyrket/dyrkbar mark med de ulemper i form av lukt som spredning av gjødsel kan medføre.

Fritidsboliger:

Det er i planområdet foreslått utbygd i alt 15 nye tomter for fritidsbebyggelse, i tillegg til at 2 eksisterende tomter inngår i planen (gbnr. 9/15 og 9/34).

Alle nye tomter er lagt utenfor 100 metersbeltet langs sjøen og utenfor dyrket/dyrkbar mark. Hver tomt er planlagt i en størrelse fra 0,6 – 1,1 da. Det er gjennom planen gitt bestemmelser omkring byggenes plassering, utforming, materialbruk, uthus etc.

Saksbehandler har gjennomgått forslaget til bestemmelser og vært på befaring i området, og anser at det ligger godt til rette for utbygging av tomtene som omsøkt.

Naustområde:

Sør i planområdet, er det avsatt et område for naustbebyggelse. Innenfor området er det i dag 1 naust. Det er gjennom bestemmelsene gitt mulighet for oppføring av naust/sjøboder, og lagt begrensning mht. naustenes areal og takvinkel. Naust skal ikke kunne innredes for beboelse.

Snillfjord kommune har i de senere år frarådet bygging av naust i tradisjonell forstand. Naustene legger ofte beslag på de beste strandområdene, og mange har så vidt store båter at det ikke er aktuelt å trekke båtene opp på land, men å la de ligge i småbåthavner/flytebrygger eller ute på blåse. En forsøker derfor i mange tilfeller å anbefale utbygger i stede å se på muligheten for å kunne bygge såkalte sjøboder, dvs. bygg formet som naust, men med adskilte boder for oppbevaring av båt og fiskeutstyr. Slike bygg trenger nødvendigvis ikke legges helt nede i strandkanten, men for eksempel som i dette tilfelle kunne deler av parkeringsarealet vært benyttet til slike bygg. I mange tilfeller er det lagringsplass for utstyr båtneierne har behov for.

Når det gjelder område avsatt til naust, ligger dette inntil et eksisterende naust tilhørende hovedbruket på gnr. 9 bnr. 7. Dersom naustene bygges i tilsvarende stil, med noenlunde samme takvinkel og høyde, vil naustene kunne danne en rekke. Ut i fra plankartet vil en kunne plassere inntil 2 nye naust innenfor området, og få et område uten bebyggelse i ca. 30 meter langs strandlinjen i sørlig retning fram til eksisterende naust på gnr. 9 bnr. 2 (jfr. forslag til reguleringsplan for gnr. 9 bnr. 2 og 11 bnr. 2).

Kommunen arbeider med en samlet plan for småbåthavner og flytebrygger, det er derfor usikkerhet på om det vil bli godkjent etablering av en småbåthavn utenfor naustområde (jfr. vurdering under spesialområder). Dersom en gjennom den samlede planen finner at det ikke bør anlegges en flytebrygge slik forslaget viser, mener saksbehandler at en også bør se på andre løsninger for naust. Eksempelvis dersom en konkluderer med at småbåthavna bør ligge andre steder i Vågevikken, bør naust eller sjøboder søkes lokalisert i samme område for å legge minst mulig beslag på strandområdene.

**Administrasjonen vurderer at etablering av eventuelle naust/sjøboder bør søkes lagt i de områdene hvor det blir tillatt utbygd småbåthavn/flytebryggeanlegg. Naustområde bør derfor ikke reguleres før en har kommunedelplan for småbåthavner vedtatt i kommune.**

Område for herberge og bevertning:

Eier av eiendommen gnr. 9 bnr. 7 planlegger å kunne starte med fisketurisme, og ønsker derfor å sette opp rorbuer på et område mellom sjøen og veien.

Planforslaget gir bestemmelser omkring byggenes utforming og bruk. Det skal utarbeides en detaljplan for området i forbindelse med byggesøknad, som viser byggenes plassering, utforming, parkering, fellesareal, vann og avløp. Planen skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.

Som nevnt overfor, kan kommunen gjennom reguleringsvedtak oppheve forbudet mot bygging og fradeling i 100 metersbeltet. Forbudet skal likevel være en retningslinje ved planleggingen. Kommunen må derfor her ta en vurdering omkring det er nødvendig at virksomheten med fisketurisme må ligge helt nede i strandsonen, opp i mot de interessene plan- og bygningsloven med forskrifter skal ivareta.

Bakgrunnen for at det gjennom plan- og bygningsloven har et generelt forbud mot bygge- og delinger i 100 metersbeltet langs sjøen er at den nære strandsonen bør holde fri for bebyggelse ut fra dens verdi som oppvekstområde for spesielle plante- og dyreslag, av landskapsmessige hensyn, i tillegg til strandsonens betydning for friluftliv og ferdsel både fra land og sjøsiden.

Når den aktuelle strandsonen i dette området, framstår denne som forholdsvis langgrunnet sandstrand, med noen større kuppelsteiner. Overfor strandsonen går Stolpnesveien. Fra eiendomsgrensen mot gnr. 9 bnr. 1 er det et område mellom vegen og strandsonen, ca. 15 m bredt i en lengde av ca 90 meter hvor det er et platå utenfor vegen. Det er på dette området utleieboligene planlegges plassert. Deler av dette området antas å være utfyllt i tidligere tider. Strandsonen framstår derfor som relativt inntakt. En utbygging som planlagt vil legge beslag på ca. 1/3 av strandsonen i den indre delen av bukta, og således en vesentlig innskrenking av allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen, og areal for bading og friluftsliv.

At grunneiere ønsker å avsette arealer som kan være med å skape grunnlag for arbeidsplass, bør vektlegges når kommunen tar reguleringsplaner til vurdering. Vågan området har i dag svært lite næringsvirksomhet, ut over landbruket. At grunneiere ser potensial i området og ønsker å investere for om mulig skape en tilleggsnæring som kan være med å styrke bosettingen i området må ses som positivt. De fleste som driver med fisketurisme ønsker at virksomheten skal ha ligge nærmest mulig strandsonen, men dette må ikke komme på bekostning av viktige landskapsmessige hensyn, biologisk mangfold og allmennhetens tilgang til sjø og sjønære områder.

I forhåndsuttalelsene som regulant har innhentet i forhold til reguleringsplanen, framgår det at ingen av fagmyndighetene har anbefalt å foreslå nye tekniske inngrep i 100-metersbeltet langs sjøen.

En annen faktor ved utbygging i turistøyemed er at dette er et marked som kan svinge, og det økonomiske grunnlaget for drift kan til dels bortfalle. Dersom en tillater en utbygging av slike utleieboliger i strandsonen, kan en derfor få søknader om seksjonering/fradeling og salg som fritidsbolig for å redusere kostnader. Saksbehandler mener det da er bedre at grunneier avsetter eksempelvis 2 – 3 hyttetomter hvor han fører opp fritidsboliger for utleievirksomhet. Disse kan i så fall fradeles og selges i henhold til gjeldende reguleringsplan.

En kan ikke se at regulant har vurdert alternative plasseringer av utleievirksomheten. Etter saksbehandlers vurdering har eiendommen arealer utenfor 100 metersbeltet som kan være like attraktive for slik virksomhet. En kan ikke se at det er en forutsetning for å kunne drive fisketurisme at utleieleilighetene ligger helt nede ved sjøkanten. En vil derfor ikke anbefale planutvalget å legge forlaget til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn og høring slik det foreligger.

**Administrasjonen vurderer at en utbygging av utleiehytter/rorbuer som vist på planforslaget vil medføre en til dels betydelig innskrenking av strandsone i området. Regulant bes derfor utrede om det kan finnes alternative arealer for slik virksomhet innenfor eiendommen gnr. 9 bnr. 7, alternativt at enkelte av de foreslåtte tomter til fritidsboliger benyttes til formålet.**

#### **Landbruksområder:**

Dyrket mark og store deler av utmarka foreslås regulert til jord- og skogbruksformål. Innenfor disse områdene er det kun tillatt å føre opp bygg som har direkte tilknytning til landbruksdriften.

Saksbehandler kan ikke se at utbyggingen vil berøre dyrket mark. Det vises for øvrig til landbruksfaglig vurdering.

#### **Fareområder:**

Eksisterende høyspentlinjer som krysser planområdet er regulert til fareområde, hvor det ikke tillates oppfør bygninger for beboelse nærmere enn 7.5 m fra ytterste streng.

Avstandsbegrensingene følger av energilovgivningen avhengig av dimensjonering av linjen. Saksbehandler forutsetter at dette er avklart med ledningseier.

#### **Spesialområder:**

##### Privat småbåthavn, land:

Det er avsatt et område sør i planområdet for privat småbåthavn på land. Innenfor dette området er det planlagt etablert båtutsett for mindre båter.

##### Privat småbåthavn, sjø:

Innenfor området SBS foreslås etablert flytebrygger for nye og eksisterende eiendommer innenfor planområdet. Det åpnes også for at andre kan få tilgang på båt plass innenfor området. Det stilles krav om situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

Saksbehandler vil her kommentere privat småbåthavn på land og i sjø samlet, da disse formålene henger sammen.

Planutvalget i Snillfjord kommune har gjennom vedtak om å legge forslag til planprogram for kommunedelplan for småbåthavner og flytebrygger i Snillfjord nedlagt et generelt forbud mot ny og utvidelse av eksisterende småbåthavner i kommunen, inntil kommunedelplanen er ferdig utarbeidet og vedtatt.

Dette medfører at en utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn og høring som det foreligger vil medføre at planutvalget må dispensere fra dette vedtaket. Sannsynligvis vil enkelte høringsinstanser likevel ikke gi høringsuttalelse, da de tidligere har varslet at de ikke

gir uttalelser til planer og byggesaker som innbefatter utvidelse av slike anlegg, før kommunen har en kommundeplan på plass. Dersom det skal godkjennes småbåthavn på denne siden av Vågavågen, bør denne etter saksbehandlers mening legges innefor området som allerede er att av til slikt formål i gjeldende reguleringsplan for gnr. 9 bnr. 2. På gnr. 9 bnr. 7 er det dessuten en forholdsvis lang og grunn fjære, noe som medfører at anlegging av småbåthavn her medfører behov for mudring av sjøbunn.

Slik saksbehandler ser det, må kommunens vurdering mht. plassering av småbåthavner framgå gjennom en helhetlig plan. En vil derfor ikke på nåværende tidspunkt gjøre vurderinger som kan legge føringer for den videre utarbeidelse og saksbehandling av kommundeplanen. Saksbehandler har på denne bakgrunn gjennom brev 22.10.08 informert eier og regulant om planutvalgets vedtak og hvilke konsekvenser dette får for den videre behandling.

**Administrasjonen vil med bakgrunn i planutvalgets vedtak i sak 136/08 om å ikke tillate ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende småbåthavner og flytebrygger inntil kommundeplan er vedtatt, foreslå at regulant/eier trekker ut planlagte småbåthavn med tilhørende anlegg på land av planforslaget før utlegging til offentlig ettersyn og høring.**

**Avhengig av om kommundeplanen tilsier det, kan så småbåthavna fremmes som en egen plan dersom kommundeplanen konkluderer med at det kan etableres en småbåthavn her.**

Bevaring, Kulturminner:

Rundt påviste steinalderboplass er det avsatt et bevaringsområde for fornminne som er fredet etter kulturminneloven. Jordbruksdrift kan opprettholdes innenfor området som tidligere, men det tillates ikke pløying og annet arbeid dypere enn tidligere. Det tillates ingen form for inngrep eller tiltak innfor området uten kulturvernmyndighetens godkjenning.

Formålet er i tråd med vilkår fra Sør-Trøndelag. Ingen ytterligere kommentarer.

**Fellesområder**

Felles avkjørsel, adkomstveger:

Alle veger fra offentlig veg (FV292) frem til den enkelte tomt/felles parkeringsplass. Kjørebredde minimum 3,0 meter.

Felles parkering:

For tomt 7 – 11 er det ikke planlagt framføring av veg. Parkering er forutsatt å skulle skje på P1. Parkeringsplass P2 er planlagt som felles parkeringsområde for herberge/bevertningssted, og for gjester i småbåthavna.

P2 er forutsatt å skulle betjene området herberge/bevertningssted, og småbåthavna. Overfor har administrasjonen anbefalt herberge/bevertningsstedet trukket ut av trukket ut eller flyttet til annet område på eiendommen, mens småbåthavna er anbefalt trukket ut av planen. En ser derfor ikke behov for å anlegge en parkeringsplass som inntegnet.

**Administrasjonen anbefaler parkeringsplassen P2 trukket ut av planforslaget, og eventuelt fremmet som del av småbåthavnplan dersom kommunedelplanen for småbåthavner konkluderer med at en småbåthavn bør etableres her.**

Sti:

Det kan anlegges stier inntil 1,5 m bredde i de områdene hvor det i kartet er påtegnet sti.

Vurdering:

Ingen kommentarer til de viste traseene for sti. Dette er adkomst til hyttetomtene. Regulant skriver imidlertid i forslaget til bestemmelser at stiene kan anlegges i en bredde på inntil 1,5 meter. Det framgår her ikke hvordan stiene er tenkt bygd. En har i enkelte tilfeller sett at stier internt i hyttefelt har blitt bygd med en bredde som muliggjør kjøring med ATV-motorsyklar, stier oppbygd over terreng osv. For å unngå kjøring med motoriserte kjøretøy, bør bredden på stiene reduseres.

**Administrasjonen anbefaler planutvalget å be regulant redusere bredden av stiene, og innarbeide bestemmelser omkring anlegging av stier.**

Fellesbestemmelser:

I fellesbestemmelsene er det gitt bestemmelser omkring beplanting, terrengutforming, inngjerding, samt håndtering av unntak fra plan og bestemmelser.

Tekniske anlegg:

I bestemmelsene gis bestemmelser omkring vannforsyning og avløpsanlegg. Det foreligger egen avløpsplan. En vil her bemerke at slamavskillere må plasseres slik at tømning med mobilt tømmeutstyr muliggjøres.

**Interne høringer:**

Landbruksfaglig vurdering

Saksbehandlere: Ole Skårild og Arild J. Monsen

*Eiendommen Reitan gnr. 9, bnr. 7 har følgende areal ut fra gårdskart over eiendommen: 41 dekar dyrka jord, 9 dekar innmarksbeite, 126 dekar produktiv skog, 61 dekar uproduktiv skog og 43 dekar anna areal. Sum 280 dekar. Egen drift på dyrkajorda. Innmarksbeite er bortleid.*

*Arealoppgave i reguleringsplana:*

<i>Reguleringsformål</i>	<i>Areal (da)</i>
<i>(Område i sjø er ikke tatt med)</i>	
<i>Byggeområder</i>	<i>21,5</i>
<i>Landbruksområdet</i>	<i>107,1</i>

IFelles området		4,6
Spesialområde	0,6	
Totalt areal – planområde		327,30
Kulturminner		1,0

Ved å sammenholde gårdskartet mot kartet i reguleringsplana får en følgende arealoppgave for nytt utbyggingsformål (del av eiendomsgrensa mot 11/2 er ulik i reguleringsplana og gårdskartet):

Ca. 1,6 dekar innmarksbeite (1,1 dekar til boligtomt og 0,5 dekar til adkomstvei) ca. 11 dekar produktiv skog og ca. 4 dekar uproduktiv skog til fritidsbebyggelse/adkomstveier. Resterende areal er område for jord- og skogbruk bortsett fra et mindre areal avsatt til område for herberger og bevertningssteder, privat småbåthavn (land), annet byggeområde (naust) og kulturminne.

De andre eiendommene som inngår i plana er to boligeiendommer og en fritidsbolig. Disse er holdt utenfor den landbruksfaglige vurdering.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, landbruk og bygdeutvikling har i sin forhåndsuttalelse, ut fra foreliggende opplysninger ingen merknader.

Rettslig utgangspunkt:

I følge Jordlovens § 12 kan samtykke til deling gis dersom en av følgende to betingelser er oppfylt:

- 1) Samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller
- 2) Deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Ved avgjørelsen skal det legges vekt på om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper, godkjente planer og hensynet til kulturlandskapet.

Vurdering:

Regulert areal til utbyggingsformål er ca. 1,6 dekar innmarksbeite, ca. 11 dekar produktiv skog og ca. 4 dekar uproduktiv skog, og ca. 3 dekar anna areal. Utbyggingsområdene ligger i god avstand fra tunet. En kan heller ikke se at utbyggingen vil berøre drifta av landbruksarealene negativt.

I og med at utbyggingen skjer på arealer som er lite produktive, vurderes delingen som forsvarlig ut i fra den avkastning eiendommen kan gi, da det kan påregnes at grunnlaget for verdiskaping på landbrukseiendommen øker når etableringen er på plass. Delingen vurderes derfor å være forsvarlig ut fra avkastningshensynet.

Til utbyggingen vil det være knyttet samfunnsinteresser av stor vekt, da det er sannsynlig at utbyggingen fører til at bosetningen i område styrkes, som følge av den aktivitet tiltaket fører med seg.

En kan ikke se at utbyggingen kan medføre drifts- eller miljømessige ulemper (i landbrukssammenheng), som er konkret påregnelig og som har en viss styrke eller visst omfang.

Tomtestørrelse for bolighus 1,1 dekar, fritidshus 0,6 – 1,1 dekar som i reguleringsplana.

*Ut fra en landbruksfaglig vurdering kan planen godkjennes.  
Hjemmel for fradeling er jordlovens § 12.*

Videre er planforslaget oversendt administrative ledere for oppvekst, økonomi og helse for uttalelse. Det er ikke mottatt noen merknader til planforslaget fra disse.

### **Konsekvenser av planforslaget, avbøtende tiltak:**

#### **Konsekvenser for natur og miljø**

##### Støy, luftforurensning:

Det er ikke utført støyvurderinger i området. Det er ikke planlagt aktiviteter innenfor planområdet som vurderes å medføre støy ut over det som er vanlig mht. noe økt trafikk både på land og sjø.

##### Biologisk mangfold:

Det er ikke registrert viktige naturområder eller viltområder i planområdet som blir direkte berørt av tiltakene, ut over det faktum at store deler av planområdet ligger innefor 100-metersbeltet langs sjøen som har et generelt vern i medhold av plan- og bygningslovens § 17-2.

##### Landskap

Området er et typisk kystlandskap, dels bebygd med boliger og fritidsboliger. Tiltakene i planen vurderes å være i tråd med allerede eksisterende aktiviteter i området.

##### Kulturmiljø, verneverdier:

Kommunen kjenner ikke til at det er registrert spesielle kulturminner eller spesielle verneverdier innenfor planområdet, ut over det som har et generelt vern gjennom plan- og bygningslovens bestemmelser om forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjø.

##### Estetikk:

Fritidsboligene og adkomstvegene antas å få små konsekvenser mht. estetisk oppfatning av området. Rorbuer og småbåthavn vil være et element som "alle" som kommer til Vågan vil se, og en må derfor dersom tillatelse til utbygging gis, stille krav til utforming, fargevalg osv. slik at bebyggelsen oppfattes å være en del av stedet.

### **Samfunnsmessige konsekvenser:**

#### Konsekvenser for landbruket

Planforslaget vurderes å ha liten betydning for landbruksdriften i området, jfr overstående vurdering. Det er i dag ikke husdyrhold på bruket, grunneier driver egen grasproduksjon på fulldyrket areal, mens innmarksbeite er leid ut til beite.

#### Bomiljø og fritidsopphold

Planen medfører økt bruk av området, både på land og i sjøområdene. Området er i dag en blanding av gårdsbebyggelse, boliger og fritidsboliger. En utbygging i strandsonen kan begrense areal aktiviteter og opphold i strandsonen. For øvrig anses ikke planforslaget å være en begrensning for bomiljø og fritidsopphold i området.

### Rekreasjon

Dersom utleiehytter flyttes ut av strandsonen og småbåthavna avventer kommunedelplanen for småbåthavner vurderes ikke planforslaget å ha betydning for brukernes mulighet for rekreasjon og bruk av området.

### Barnehage og skolekapasitet

Området tilhører Vågan skolekrets, med skole (1-7 trinn) og barnehage. Skolen ligger ca. 1 km fra reguleringsområdet. Pr. i dag er skolen stengt, og elevene transporteres til Krokstadøra. Det pågår en utredning omkring skolesituasjonen i området.

Ungdomsskole er på Krokstadøra. Transport til denne skjer også med skolebuss (ca. 40 km).

### Barn og unges interesser.

Det er lite tilrettelagt for barn- og unges interesser på Vågan, ut over at det ved skolen er satt ut lekeapparater og det er en fotballbane her. For øvrig gir området gode muligheter for lek og aktiviteter knyttet til naturen.

### Bevegelseshemmede og orienteringshemmedes behov for tilgjengelighet.

Dette er i liten grad vurdert gjennom planen. Det er imidlertid planlagt med veg helt fram til en del hyttetomter, slik at det vil kunne være mulighet for at bevegelseshemmede kan ha adkomst til disse. Dersom småbåthavn med tilhørende anlegg tillates utbyggt, kan det tilrettelegges for tilkomst til sjøkanten.

### **Samfunnssikkerhet, herunder trafikksikkerhet**

Det er i liten grad vurdert samfunnssikkerhet gjennom planen. Brannstasjon er på Sunde, ca. 10 km.

Forøvrigte hendelser henvises det til kommunens beredskapsplaner og krisehåndtering.

Det er i liten grad foreslått endringer som berører trafikksikkerhet gjennom planen, ut over at en utbygging vil medføre noe økt trafikk på tilførselsveiene.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Da dette er et privat planområde, hvor kommunen ikke har eiendom kan ikke saksbehandler se at planen vil få økonomiske konsekvenser for kommunen. Dette forutsetter imidlertid at kommunen gjennom planbehandlingen ivaretar eventuelle private avtaler som kommunen blir gjort kjent med gjennom planprosessen. Dersom en på tross av at en er gjort kjent med private avtaler om arealbruk gjør vedtak om å endre denne, kan en komme opp i erstatningsspørsmål mellom partene. Pr. i dag har en kun kjennskap til at grunneierne i området har under utarbeidelse en avtale som regulerer bruksrett og vedlikehold av Stolpnesvegen.

### **Administrasjonens vurdering og konklusjon:**

På bakgrunn av de overnevnte vurderinger av de enkelte elementene i planen har administrasjonen kommet til at det foreliggende planforslaget på enkelte områder ikke ivaretar myndigheters føringer for planlegging i 100 metersbeltet langs sjøen og fagmyndighetenes forhåndsuttalelser til planen. Dette gjelder spesielt området for herberge/utleievirksomhet, som vil legge beslag på betydelige deler av strandsonen i området. Videre har kommunen igangsatt et arbeid med en kommunedelplan for småbåthavner, og planutvalget har derfor

vedtatt et generelt forbud mot nye og utvidelse av eksisterende småbåthavner og flytebryggeanlegg inntil kommunedelplanen er vedtatt.

Ved utlegging av en reguleringsplan til offentlig ettersyn og høring, overtar kommunen reguleringsplanen. Planen som da sendes ut til høring vil oppfattes som kommunens forslag. Ut i fra det faktum at regulant i liten grad har etterkommet kommunens og øvrige myndigheters forhåndsvurderinger, spesielt med hensyn til inngrep i strandsonen, kan en ikke se at det er grunnlag for å overta ansvar for å bringe planforlaget videre slik den nå foreligger. En vil derfor anmode om at regulant foretar følgende endringer av planforslaget før utlegging til offentlig ettersyn og høring i kommunen:

**Tiltak i strandsonen, nedenfor eiendommen gnr. 9 bnr. 34 og Stolpnesvegen tas ut av planforslaget og reguleres til friluftsområde eller jord- og skogbruk (utmark, åpen for allmennhetens ferdsel). Område for utleievirksomhet kan eventuelt flyttes utenfor strandsonen, eventuelt at 2 – 3 tomter til fritidsboliger avsettes til formålet. Dersom kommunedelplan for småbåthavner til konkluderer med at det bør anlegges en småbåthavn i området, anbefales utbygging av denne fremmet som en egen reguleringsplan.**

**Rådmannens innstilling:**

Snillfjord kommune, ved det faste utvalg for plansaker, finner **ikke** å kunne legge forslag til reguleringsplan for eiendommen Reitan, gnr. 9 bnr. 7 datert 10.08.08 ut til offentlig ettersyn og høring i hht. pbl. § 27-2.

Begrunnelse for vedtaket framkommer av administrasjonens saksframlegg og konklusjon.

## Saksprotokoll

---

**Utvalg:** Formannskapet  
**Møtedato:** 10.02.2009  
**Sak:** 32/09

---

**Resultat:** Annet forslag vedtatt

**Arkivsak:** 08/1331

**Tittel:** **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN  
REITAN, GNR. 9 BNR. 7 - UTLEGGING TIL OFFENTLIG  
ETTERSYN OG HØRING**

**Behandling:**

Forslag fra John Lernes:

Saken utsettes i påvente av befarng.

Votering. Forslag fra John Lernes - enstemmig og dermed vedtatt.

**Vedtak:**

Enstemmig:

Saken utsettes i påvente av befarng.

## Saksprotokoll

---

**Utvalg:** Formannskapet  
**Møtedato:** 03.03.2009  
**Sak:** 41/09

---

**Resultat:** Innstilling vedtatt

**Arkivsak:** 08/1331

**Tittel:** **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN  
REITAN, GNR. 9 BNR. 7 - UTLEGGING TIL OFFENTLIG  
ETTERSYN OG HØRING**

**Behandling:**

Inhabilitet:

Arnt Magne Flesvik - Forvaltningslovens § 6, 2. ledd.

**Vedtak:**

Enstemmig som innstillingen:

Snillfjord kommune, ved det faste utvalg for plansaker, finner **ikke** å kunne legge forslag til reguleringsplan for eiendommen Reitan, gnr. 9, bnr. 7 datert 10.08.08 ut til offentlig ettersyn og høring i hht. Pbl. § 27-2.

Begrunnelse for vedtaket framkommer av administrasjonens saksframlegg og konklusjon.

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 08/1331

### REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN REITAN, GNR. 9 BNR. 7

Saksbehandler:	Roar Santi Grindvold	Arkiv: L12
<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
32/09	Formannskapet	10.02.2009
41/09	Formannskapet	03.03.2009

## SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:	Roar Santi Grindvold	Arkiv: L12
Arkivsaksnr.:	08/1331-4	

### REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN REITAN, GNR. 9 BNR. 7 - UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING

**Saksdokumenter:**

I mappe:      Reguleringsbeskrivelse datert 10.10.08  
                   Reguleringsbestemmelser datert 10.10.08  
                   Reguleringsplankart datert 10.10.08  
                   Avløpsplan datert 10.10.08  
                   Forhåndsuttalelse Snillfjord kommune – FSK-sak 14/08  
                   Forhåndsuttalelse Fylkesmannen i Sør-Trøndelag  
                   datert 29.01.08  
                   Forhåndsuttalelse Sør-Trøndelag Fylkeskommune  
                   datert 19.08.08

**Vedlagt:**

Ja  
 Ja  
 Ja  
 Ja

Øvrige:           Kommuneplanens arealdel  
                   Plan- og bygningsloven  
                   Jordloven

### **Saksopplysninger:**

Fra Kystplan har vi mottatt privat forslag til reguleringsplan for deler av eiendommen gnr. 9 bnr. 7 Reitan. Det er planlagt tilrettelegging for utbygging av 15 nye fritidsboliger og 1 boligtomt med tilhørende veier, samt tilrettelegging for oppføring av rorbuer, naust og småbåthavn med tilhørende anlegg på land. Fra tidligere er det godkjent fradelt 2 tomter til fritidsbolig og 1 tomt for bolig på eiendommen. Det er også utarbeidet en avløpsplan for eiendommen, som tar sikte på å samle utslipp fra all eksisterende og ny bebyggelse i ett utslipp i Vågeviken

### **Planstatus:**

Eiendommen er ikke regulert tidligere. I kommuneplanens arealdel er området definert som LNF-område hvor spredt bebyggelse kan tillates, med fritidsbebyggelse som hovedformål.

### **Generelt om planlegging i 100-metersbeltet**

Gjennom plan- og bygningsloven er det nedfelt et generelt forbud mot bygging og fradeling i 100 metersbeltet fra strandlinja, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. For allmennheten er 100-metersbeltet et viktig rekreasjonsområde, både fra land- og sjøsiden. De sjønære landarealene er også viktige leveområder for en rekke plante og dyrearter, i tillegg til at de ofte har spesielle landskapsmessige verdier.

Gjennom en reguleringsplan kan forbudet mot bygging og fradeling i 100 metersbeltet oppheves. Forbudet skal likevel være en retningslinje ved planlegging.

Miljøverndepartementet skriver i brev datert 08.03.02 at: *"Mye bygging i strandsonen skjer etter plan. Det er derfor grunn til å presisere at målet om å begrense bygging i strandsonen også gjelder i forhold til planleggingen. .... Kommunene må ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og reguleringsplaner som berører 100-metersbeltet/strandsonen, ta hensyn til det nasjonale målet om å begrense ytterligere utbygging."*

### **Tidligere saksbehandling:**

Eier av eiendommen gnr. 9 bnr. 7 Reitan signaliserte allerede i 2004 overfor Snillfjord kommune at han ønsket å få utarbeidet en reguleringsplan for eiendommen, med sikte på å kunne legge ut deler av eiendommen til fritidsbebyggelse, utleieområde for turisme, hustomt, samt kaianlegg, parkering og naustplasser. Kommunen ga da tilbakemelding om at en ønsket å få planen innarbeidet i kommuneplanens arealdel gjennom den pågående revisjonen.

Det ble på denne bakgrunn fremmet en ny forespørsel til Snillfjord kommune i brev av 26.11.07, hvor planutvalget i sak 14/08 ga sin forhåndsuttalelse til å igangsette reguleringsarbeid på eiendommen.

### **Oppstart og varsling:**

Regulant kunngjorde oppstart av planarbeidet i Distriktsavisa Sør-Trøndelag og Adresseavisen den 25.01.08. I tillegg er hytteeiere, naboer og offentlige instanser varslet direkte med brev. Det har ikke framkommet merknader fra berørte naboer.

**Samråd og medvirkningsprosess:**

Ut over ordinær kunngjøring og varsling, og kontakt med oppdragsgiver, har regulant avholdt et avklaringsmøte med administrasjonen i Snillfjord kommune den 07.10.08 før levering av planforslaget til behandling.

**Sammendrag av innspill:**

Foruten Snillfjord kommunes forhåndsuttalelse til planarbeidet i sak 14/08 har det kommet inn 2 uttalelser til planarbeidet. Følgende merknader er kommet inn i forbindelse med varsel om oppstart.

Snillfjord kommune, FSK-sak 14/08:

- området er avsatt til LNF-område hvor en begrenset spredt bebyggelse kan tillates i kommuneplanens arealdel.
- ved plassering av bolig/fritidsbolig bør en være oppmerksom på de ulemper som nærheten til dyrket mark kan medføre, spesielt mht. spredning av gjødsel.
- utleieenheter/parkeringsplass og kai er tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen kan ikke påregnes godkjent. Det må ses på mulighet for samlokalisering av småbåthavn med tidligere godkjent havn på gnr. 9 bnr. 2.
- Adkomstveger bør dimensjoneres lik at tømning av snuing av stor bil er mulig.
- Vann av tilstrekkelig mengde og kvalitet må framskaffes. Utslippstillatelse for avløpsvann må innhentes.
- Privatrettslige forhold må være avklart – eks. vis bruk av Stolpnesvegen

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, uttalelse datert 29.01.08:

- området er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel
- ingen merknader i forhold til landbruk og bygdeutvikling.
- positivt med en felles planprosess for naboeiendommene.
- det bør ikke etter Fylkesmannens vurdering foreslås nye bygninger, adkomstveger eller tekniske inngrep i 100-metersbeltet langs sjøen.
- etablering av småbåtanlegg må skje etter en helhetlig vurdering av behov og lokalisering. Det må legges opp til en samlokalisering av småbåtanlegg for større områder. Må avklares gjennom en overordnet plan.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune, uttalelse datert 19.08.08

- påvist steinalderlokalitet - bevaringsområde må innarbeides i plan og bestemmelser.
- forhold til kommuneplan og bygge- og deleforbudet i 100 metersbeltet langs sjøen vil være viktige momenter dersom en plan sendes ut på høring.

**Planforslaget:**

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser ble mottatt av Snillfjord kommune i brev av 10.10.08. fra Kystplan AS. Planbestemmelsene og plankartet fastsetter forslag til arealbruk og utnyttelse av området. En vil her ikke referere hver enkelt bestemmelse, men vurdere de enkelte elementene i planforslaget.

**Byggeområder:****Bolig:**

Reguleringsplanen foreslår avsatt et område på ca. 1,1 da ca. 80 m nordvest for gårdstun på gnr. 9 bnr. 7, i overkant av dyrket mark for oppføring av ny bolig med tilhørende garasje, samt at en eksisterende bolig i området inngår i formålet bolig, gnr. 9 bnr. 20. Det er gitt bestemmelser omkring boligens utforming, bruksareal og plassering. Disse bestemmelsene vil således også gjelde for å bygge ny bolig på gnr. 9 bnr. 20 dersom dette skulle bli aktuelt i framtiden.

Plassering av boligtomten er justert noe i forhold til kartet planutvalget uttalte seg til. Dette som følge av påviste fornminner og bevaringsområdet rundt dette. Saksbehandler kan ikke se at utlegging av boligtomten vil være i konflikt med andre tema i planområdet, bortsett fra det faktum at tomten vil grense mot dyrket/dyrkbar mark med de ulemper i form av lukt som spredning av gjødsel kan medføre.

**Fritidsboliger:**

Det er i planområdet foreslått utbygd i alt 15 nye tomter for fritidsbebyggelse, i tillegg til at 2 eksisterende tomter inngår i planen (gbnr. 9/15 og 9/34).

Alle nye tomter er lagt utenfor 100 metersbeltet langs sjøen og utenfor dyrket/dyrkbar mark. Hver tomt er planlagt i en størrelse fra 0,6 – 1,1 da. Det er gjennom planen gitt bestemmelser omkring byggenes plassering, utforming, materialbruk, uthus etc.

Saksbehandler har gjennomgått forslaget til bestemmelser og vært på befaring i området, og anser at det ligger godt til rette for utbygging av tomtene som omsøkt.

**Naustområde:**

Sør i planområdet, er det avsatt et område for naustbebyggelse. Innenfor området er det i dag 1 naust. Det er gjennom bestemmelsene gitt mulighet for oppføring av naust/sjøboder, og lagt begrensing mht. naustenes areal og takvinkel. Naust skal ikke kunne innredes for beboelse.

Snillfjord kommune har i de senere år frarådet bygging av naust i tradisjonell forstand. Naustene legger ofte beslag på de beste strandområdene, og mange har så vidt store båter at det ikke er aktuelt å trekke båtene opp på land, men å la de ligge i småbåthavner/flytebrygger eller ute på blåse. En forsøker derfor i mange tilfeller å anbefale utbygger i stede å se på muligheten for å kunne bygge såkalte sjøboder, dvs. bygg formet som naust, men med adskilte boder for oppbevaring av båt og fiskeutstyr. Slike bygg trenger nødvendigvis ikke legges helt nede i strandkanten, men for eksempel som i dette tilfelle kunne deler av parkeringsarealet vært benyttet til slike bygg. I mange tilfeller er det lagringsplass for utstyr båteierne har behov for.

Når det gjelder område avsatt til naust, ligger dette inntil et eksisterende naust tilhørende hovedbruket på gnr. 9 bnr. 7. Dersom naustene bygges i tilsvarende stil, med noenlunde samme takvinkel og høyde, vil naustene kunne danne en rekke. Ut i fra plankartet vil en kunne plassere inntil 2 nye naust innenfor området, og få et område uten bebyggelse i ca. 30 meter langs strandlinjen i sørlig retning fram til eksisterende naust på gnr. 9 bnr. 2 (jfr. forslag til reguleringsplan for gnr. 9 bnr. 2 og 11 bnr. 2).

Kommunen arbeider med en samlet plan for småbåthavner og flytebrygger, det er derfor usikkerhet på om det vil bli godkjent etablering av en småbåthavn utenfor naustområde (jfr. vurdering under spesialområder). Dersom en gjennom den samlede planen finner at det ikke bør anlegges en flytebrygge slik forslaget viser, mener saksbehandler at en også bør se på andre løsninger for naust. Eksempelvis dersom en konkluderer med at småbåthavna bør ligge andre steder i Vågeviken, bør naust eller sjøboder søkes lokalisert i samme område for å legge minst mulig beslag på strandområdene.

**Administrasjonen vurderer at etablering av eventuelle naust/sjøboder bør søkes lagt i de områdene hvor det blir tillatt utbygd småbåthavn/flytebryggeanlegg. Naustområde bør derfor ikke reguleres før en har kommunedelplan for småbåthavner vedtatt i kommune.**

Område for herberge og bevertning:

Eier av eiendommen gnr. 9 bnr. 7 planlegger å kunne starte med fisketurisme, og ønsker derfor å sette opp rorbuer på et område mellom sjøen og veien.

Planforslaget gir bestemmelser omkring byggenes utforming og bruk. Det skal utarbeides en detaljplan for området i forbindelse med byggesøknad, som viser byggenes plassering, utforming, parkering, fellesareal, vann og avløp. Planen skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.

Som nevnt overfor, kan kommunen gjennom reguleringsvedtak oppheve forbudet mot bygging og fradeling i 100 metersbeltet. Forbudet skal likevel være en retningslinje ved planleggingen. Kommunen må derfor her ta en vurdering omkring det er nødvendig at virksomheten med fisketurisme må ligge helt nede i strandsonen, opp i mot de interessene plan- og bygningsloven med forskrifter skal ivareta.

Bakgrunnen for at det gjennom plan- og bygningsloven har et generelt forbud mot bygge- og delinger i 100 metersbeltet langs sjøen er at den nære strandsonen bør holde fri for bebyggelse ut fra dens verdi som oppvekstområde for spesielle plante- og dyreslag, av landskapsmessige hensyn, i tillegg til strandsonens betydning for friluftliv og ferdsel både fra land og sjøsiden.

Når den aktuelle strandsonen i dette området, framstår denne som forholdsvis langgrunnet sandstrand, med noen større kuppelsteiner. Overfor strandsonen går Stolpnesveien. Fra eiendomsgrensen mot gnr. 9 bnr. 1 er det et område mellom vegen og strandsonen, ca. 15 m bredt i en lengde av ca 90 meter hvor det er et platå utenfor vegen. Det er på dette området utleieboligene planlegges plassert. Deler av dette området antas å være utfyllt i tidligere tider. Strandsonen framstår derfor som relativt inntakt. En utbygging som planlagt vil legge beslag på ca. 1/3 av strandsonen i den indre delen av bukta, og således en vesentlig innskrenking av allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen, og areal for bading og friluftsliv.

At grunneiere ønsker å avsette arealer som kan være med å skape grunnlag for arbeidsplass, bør vektlegges når kommunen tar reguleringsplaner til vurdering. Vågan området har i dag svært lite næringsvirksomhet, ut over landbruket. At grunneiere ser potensial i området og ønsker å investere for om mulig skape en tilleggsnæring som kan være med å styrke bosettingen i området må ses som positivt. De fleste som driver med fisketurisme ønsker at virksomheten skal ha ligge nærmest mulig strandsonen, men dette må ikke komme på

bekostning av viktige landskapsmessige hensyn, biologisk mangfold og allmennhetens tilgang til sjø og sjønære områder.

I forhåndsuttalelsene som regulant har innhentet i forhold til reguleringsplanen, framgår det at ingen av fagmyndighetene har anbefalt å foreslå nye tekniske inngrep i 100-metersbeltet langs sjøen.

En annen faktor ved utbygging i turistøyemed er at dette er et marked som kan svinge, og det økonomiske grunnlaget for drift kan til dels bortfalle. Dersom en tillater en utbygging av slike utleieboliger i strandsonen, kan en derfor få søknader om seksjonering/fradeling og salg som fritidsbolig for å redusere kostnader. Saksbehandler mener det da er bedre at grunneier avsetter eksempelvis 2 – 3 hyttetomter hvor han fører opp fritidsboliger for utleievirksomhet. Disse kan i så fall fradeles og selges i henhold til gjeldende reguleringsplan.

En kan ikke se at regulant har vurdert alternative plasseringer av utleievirksomheten. Etter saksbehandlers vurdering har eiendommen arealer utenfor 100 metersbeltet som kan være like attraktive for slik virksomhet. En kan ikke se at det er en forutsetning for å kunne drive fisketurisme at utleieleilighetene ligger helt nede ved sjøkanten. En vil derfor ikke anbefale planutvalget å legge forlaget til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn og høring slik det foreligger.

**Administrasjonen vurderer at en utbygging av utleiehytter/rorbuer som vist på planforslaget vil medføre en til dels betydelig innskrenking av strandsonen i området. Regulant bes derfor utrede om det kan finnes alternative arealer for slik virksomhet innenfor eiendommen gnr. 9 bnr. 7, alternativt at enkelte av de foreslåtte tomter til fritidsboliger benyttes til formålet.**

#### **Landbruksområder:**

Dyrket mark og store deler av utmarka foreslås regulert til jord- og skogbruksformål. Innenfor disse områdene er det kun tillatt å føre opp bygg som har direkte tilknytning til landbruksdriften.

Saksbehandler kan ikke se at utbyggingen vil berøre dyrket mark. Det vises for øvrig til landbruksfaglig vurdering.

#### **Fareområder:**

Eksisterende høyspentlinjer som krysser planområdet er regulert til fareområde, hvor det ikke tillates oppfør bygninger for beboelse nærmere enn 7.5 m fra ytterste streng.

Avstandsbegrensningene følger av energilovgivningen avhengig av dimensjonering av linjen. Saksbehandler forutsetter at dette er avklart med ledningseier.

#### **Spesialområder:**

##### Privat småbåthavn, land:

Det er avsatt et område sør i planområdet for privat småbåthavn på land. Innenfor dette området er det planlagt etablert båtutsett for mindre båter.

##### Privat småbåthavn, sjø:

Innenfor området SBS foreslås etablert flytebrygger for nye og eksisterende eiendommer innenfor planområdet. Det åpnes også for at andre kan få tilgang på båt plass innenfor området. Det stilles krav om situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

Saksbehandler vil her kommentere privat småbåthavn på land og i sjø samlet, da disse formålene henger sammen.

Planutvalget i Snillfjord kommune har gjennom vedtak om å legge forslag til planprogram for kommunedelplan for småbåthavner og flytebrygger i Snillfjord nedlagt et generelt forbud mot ny og utvidelse av eksisterende småbåthavner i kommunen, inntil kommunedelplanen er ferdig utarbeidet og vedtatt.

Dette medfører at en utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn og høring som det foreligger vil medføre at planutvalget må dispensere fra dette vedtaket. Sannsynligvis vil enkelte høringsinstanser likevel ikke gi høringsuttalelse, da de tidligere har varslet at de ikke gir uttalelser til planer og byggesaker som innbefatter utvidelse av slike anlegg, før kommunen har en kommunedelplan på plass. Dersom det skal godkjennes småbåthavn på denne siden av Vågavågen, bør denne etter saksbehandlers mening legges innefor området som allerede er avtalt til slikt formål i gjeldende reguleringsplan for gnr. 9 bnr. 2. På gnr. 9 bnr. 7 er det dessuten en forholdsvis lang og grunn fjære, noe som medfører at anlegging av småbåthavn her medfører behov for mudring av sjøbunn.

Slik saksbehandler ser det, må kommunens vurdering mht. plassering av småbåthavner framgå gjennom en helhetlig plan. En vil derfor ikke på nåværende tidspunkt gjøre vurderinger som kan legge føringer for den videre utarbeidelse og saksbehandling av kommunedelplanen. Saksbehandler har på denne bakgrunn gjennom brev 22.10.08 informert eier og regulant om planutvalgets vedtak og hvilke konsekvenser dette får for den videre behandling.

**Administrasjonen vil med bakgrunn i planutvalgets vedtak i sak 136/08 om å ikke tillate ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende småbåthavner og flytebrygger inntil kommunedelplan er vedtatt, foreslå at regulant/eier trekker ut planlagte småbåthavn med tilhørende anlegg på land av planforslaget før utlegging til offentlig ettersyn og høring.**

**Avhengig av om kommunedelplanen tilsier det, kan så småbåthavna fremmes som en egen plan dersom kommunedelplanen konkluderer med at det kan etableres en småbåthavn her.**

#### Bevaring, Kulturminner:

Rundt påviste steinalderboplass er det avsatt et bevaringsområde for fornminne som er fredet etter kulturminneloven. Jordbruksdrift kan opprettholdes innenfor området som tidligere, men det tillates ikke pløying og annet arbeid dypere enn tidligere. Det tillates ingen form for inngrep eller tiltak innfor området uten kulturvernmyndighetens godkjenning.

Formålet er i tråd med vilkår fra Sør-Trøndelag. Ingen ytterligere kommentarer.

#### **Fellesområder**

Felles avkjørsel, adkomstveger:

Alle veger fra offentlig veg (FV292) frem til den enkelte tomt/felles parkeringsplass. Kjørebredde minimum 3,0 meter.

Felles parkering:

For tomt 7 – 11 er det ikke planlagt framføring av veg. Parkering er forutsatt å skulle skje på P1. Parkeringsplass P2 er planlagt som felles parkeringsområde for herberge/bevertningssted, og for gjester i småbåthavna.

P2 er forutsatt å skulle betjene området herberge/bevertningssted, og småbåthavna. Overfor har administrasjonen anbefalt herberge/bevertningsstedet trukket ut av trukket ut eller flyttet til annet område på eiendommen, mens småbåthavna er anbefalt trukket ut av planen. En ser derfor ikke behov for å anlegge en parkeringsplass som inntegnet.

**Administrasjonen anbefaler parkeringsplassen P2 trukket ut av planforslaget, og eventuelt fremmet som del av småbåthavnplan dersom kommunelplanen for småbåthavner konkluderer med at en småbåthavn bør etableres her.**

Sti:

Det kan anlegges stier inntil 1,5 m bredde i de områdene hvor det i kartet er påtegnet sti.

Vurdering:

Ingen kommentarer til de viste traseene for sti. Dette er adkomst til hyttetomtene. Regulant skriver imidlertid i forslaget til bestemmelser at stiene kan anlegges i en bredde på inntil 1,5 meter. Det framgår her ikke hvordan stiene er tenkt bygd. En har i enkelte tilfeller sett at stier internt i hyttefelt har blitt bygd med en bredde som muliggjør kjøring med ATV-motorsykler, stier oppbygd over terreng osv. For å unngå kjøring med motoriserte kjøretøy, bør bredden på stiene reduseres.

**Administrasjonen anbefaler planutvalget å be regulant redusere bredden av stiene, og innarbeide bestemmelser omkring anlegging av stier.**

Fellesbestemmelser:

I fellesbestemmelsene er det gitt bestemmelser omkring beplantning, terrengutforming, inngjerding, samt håndtering av unntak fra plan og bestemmelser.

Tekniske anlegg:

I bestemmelsene gis bestemmelser omkring vannforsyning og avløpsanlegg. Det foreligger egen avløpsplan. En vil her bemerke at slamavskillere må plasseres slik at tømning med mobilt tømmeutstyr muliggjøres.

**Interne høringer:**Landbruksfaglig vurderingSaksbehandlere: Ole Skårild og Arild J. Monsen

Eiendommen Reitan gnr. 9, bnr. 7 har følgende areal ut fra gårdskart over eiendommen: 41 dekar dyrka jord, 9 dekar innmarksbeite, 126 dekar produktiv skog, 61 dekar uproduktiv skog og 43 dekar anna areal. Sum 280 dekar. Egen drift på dyrkajorda. Innmarksbeite er bortleid.

*Arealoppgave i reguleringsplana:*

<i>Reguleringsformål</i>	<i>Areal (da)</i>
<i>(Område i sjø er ikke tatt med)</i>	
<i>Byggeområder</i>	<i>21,5</i>
<i>Landbruksområdet</i>	<i>107,1</i>
<i>\Felles området</i>	<i>4,6</i>
<i>Spesialområde</i>	<i>0,6</i>
<i>Totalt areal – planområde</i>	<i>327,30</i>
<i>Kulturminner</i>	<i>1,0</i>

*Ved å sammenholde gårdskartet mot kartet i reguleringsplana får en følgende arealoppgave for nytt utbyggingsformål (del av eiendomsgrensa mot 11/2 er ulik i reguleringsplana og gårdskartet):*

*Ca. 1,6 dekar innmarksbeite (1,1 dekar til boligtomt og 0,5 dekar til adkomstvei) ca. 11 dekar produktiv skog og ca. 4 dekar uproduktiv skog til fritidsbebyggelse/adkomstveier. Resterende areal er område for jord- og skogbruk bortsett fra et mindre areal avsatt til område for herberger og bevertningssteder, privat småbåthavn (land), annet byggeområde (naust) og kulturminne.*

*De andre eiendommene som inngår i plana er to boligeiendommer og en fritidsbolig. Disse er holdt utenfor den landbruksfaglige vurdering.*

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, landbruk og bygdeutvikling har i sin forhåndsuttalelse, ut fra foreliggende opplysninger ingen merknader.*

*Rettslig utgangspunkt:*

*I følge Jordlovens § 12 kan samtykke til deling gis dersom en av følgende to betingelser er oppfylt:*

- 1) Samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller*
- 2) Deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.*

*Ved avgjørelsen skal det legges vekt på om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper, godkjente planer og hensynet til kulturlandskapet.*

*Vurdering:*

*Regulert areal til utbyggingsformål er ca. 1,6 dekar innmarksbeite, ca. 11 dekar produktiv skog og ca. 4 dekar uproduktiv skog, og ca. 3 dekar anna areal. Utbyggingsområdene ligger i god avstand fra tunet. En kan heller ikke se at utbyggingen vil berøre drifta av landbruksarealene negativt.*

*I og med at utbyggingen skjer på arealer som er lite produktive, vurderes delingen som forsvarlig ut i fra den avkastning eiendommen kan gi, da det kan påregnes at grunnlaget for verdiskaping på landbrukseiendommen øker når etableringen er på plass. Delingen vurderes derfor å være forsvarlig ut fra avkastningshensynet.*

*Til utbyggingen vil det være knyttet samfunnsinteresser av stor vekt, da det er sannsynlig at utbyggingen fører til at bosetningen i område styrkes, som følge av den aktivitet tiltaket fører med seg.*

*En kan ikke se at utbyggingen kan medføre drifts- eller miljømessige ulemper (i landbrukssammenheng), som er konkret påregnelig og som har en viss styrke eller visst omfang.*

*Tomtestørrelse for bolighus 1,1 dekar, fritidshus 0,6 – 1,1 dekar som i reguleringsplana. Ut fra en landbruksfaglig vurdering kan planen godkjennes. Hjemmel for fradeling er jordlovens § 12.*

Videre er planforslaget oversendt administrative ledere for oppvekst, økonomi og helse for uttalelse. Det er ikke mottatt noen merknader til planforslaget fra disse.

### **Konsekvenser av planforslaget, avbøtende tiltak:**

#### **Konsekvenser for natur og miljø**

##### Støy, luftforurensning:

Det er ikke utført støyvurderinger i området. Det er ikke planlagt aktiviteter innenfor planområdet som vurderes å medføre støy ut over det som er vanlig mht. noe økt trafikk både på land og sjø.

##### Biologisk mangfold:

Det er ikke registrert viktige naturområder eller viltområder i planområdet som blir direkte berørt av tiltakene, ut over det faktum at store deler av planområdet ligger innefor 100-metersbeltet langs sjøen som har et generelt vern i medhold av plan- og bygningslovens § 17-2.

##### Landskap

Området er et typisk kystlandskap, dels bebygd med boliger og fritidsboliger. Tiltakene i planen vurderes å være i tråd med allerede eksisterende aktiviteter i området.

##### Kulturmiljø, verneverdier:

Kommunen kjenner ikke til at det er registrert spesielle kulturminner eller spesielle verneverdier innenfor planområdet, ut over over det som har et generelt vern gjennom plan- og bygningslovens bestemmelser om forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjø.

##### Estetikk:

Fritidsboligene og adkomstvegene antas å få små konsekvenser mht. estetisk oppfatning av området. Rorbuer og småbåthavn vil være et element som "alle" som kommer til Vågan vil se,

og en må derfor dersom tillatelse til utbygging gis, stille krav til utforming, fargevalg osv. slik at bebyggelsen oppfattes å være en del av stedet.

### **Samfunnsmessige konsekvenser:**

#### Konsekvenser for landbruket

Planforslaget vurderes å ha liten betydning for landbruksdriften i området, jfr overstående vurdering. Det er i dag ikke husdyrhold på bruket, grunneier driver egen grasproduksjon på fulldyrket areal, mens innmarksbeite er leid ut til beite.

#### Bomiljø og fritidsopphold

Planen medfører økt bruk av området, både på land og i sjøområdene. Området er i dag en blanding av gårdsbebyggelse, boliger og fritidsboliger. En utbygging i strandsonen kan begrense areal aktiviteter og opphold i strandsonen. For øvrig anses ikke planforslaget å være en begrensning for bomiljø og fritidsopphold i området.

#### Rekreasjon

Dersom utleiehytter flyttes ut av strandsonen og småbåthavna avventer kommunedelplanen for småbåthavner vurderes ikke planforslaget å ha betydning for brukernes mulighet for rekreasjon og bruk av området.

#### Barnehage og skolekapasitet

Området tilhører Vågan skolekrets, med skole (1-7 trinn) og barnehage. Skolen ligger ca. 1 km fra reguleringsområdet. Pr. i dag er skolen stengt, og elevene transporteres til Krokstadøra. Det pågår en utredning omkring skolesituasjonen i området.

Ungdomsskole er på Krokstadøra. Transport til denne skjer også med skolebuss (ca. 40 km).

#### Barn og unges interesser.

Det er lite tilrettelagt for barn- og unges interesser på Vågan, ut over at det ved skolen er satt ut lekeapparater og det er en fotballbane her. For øvrig gir området gode muligheter for lek og aktiviteter knyttet til naturen.

#### Bevegelseshemmede og orienteringshemmedes behov for tilgjengelighet.

Dette er i liten grad vurdert gjennom planen. Det er imidlertid planlagt med veg helt fram til en del hyttetomter, slik at det vil kunne være mulighet for at bevegelseshemmede kan ha adkomst til disse. Dersom småbåthavn med tilhørende anlegg tillates utbygd, kan det tilrettelegges for tilkomst til sjøkanten.

### **Samfunnssikkerhet, herunder trafikksikkerhet**

Det er i liten grad vurdert samfunnssikkerhet gjennom planen. Brannstasjon er på Sunde, ca. 10 km.

Forøvrige hendelser henvises det til kommunens beredskapsplaner og krisehåndtering.

Det er i liten grad foreslått endringer som berører trafikksikkerhet gjennom planen, ut over at en utbygging vil medføre noe økt trafikk på tilførselsveiene.

**Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Da dette er et privat planområde, hvor kommunen ikke har eiendom kan ikke saksbehandler se at planen vil få økonomiske konsekvenser for kommunen. Dette forutsetter imidlertid at kommunen gjennom planbehandlingen ivaretar eventuelle private avtaler som kommunen blir gjort kjent med gjennom planprosessen. Dersom en på tross av at en er gjort kjent med private avtaler om arealbruk gjør vedtak om å endre denne, kan en komme opp i erstatningsspørsmål mellom partene. Pr. i dag har en kun kjennskap til at grunneierne i området har under utarbeidelse en avtale som regulerer bruksrett og vedlikehold av Stolpnesvegen.

**Administrasjonens vurdering og konklusjon:**

På bakgrunn av de overnevnte vurderinger av de enkelte elementene i planen har administrasjonen kommet til at det foreliggende planforslaget på enkelte områder ikke ivaretar myndigheters føringer for planlegging i 100 metersbeltet langs sjøen og fagmyndighetenes forhåndsuttalelser til planen. Dette gjelder spesielt området for herberge/utleievirksomhet, som vil legge beslag på betydelige deler av strandsonen i området. Videre har kommunen igangsatt et arbeid med en kommunedelplan for småbåthavner, og planutvalget har derfor vedtatt et generelt forbud mot nye og utvidelse av eksisterende småbåthavner og flytebryggeanlegg inntil kommunedelplanen er vedtatt.

Ved utlegging av en reguleringsplan til offentlig ettersyn og høring, overtar kommunen reguleringsplanen. Planen som da sendes ut til høring vil oppfattes som kommunens forslag. Ut i fra det faktum at regulant i liten grad har etterkommet kommunens og øvrige myndigheters forhåndsvurderinger, spesielt med hensyn til inngrep i strandsonen, kan en ikke se at det er grunnlag for å overta ansvar for å bringe planforslaget videre slik den nå foreligger. En vil derfor anmode om at regulant foretar følgende endringer av planforslaget før utlegging til offentlig ettersyn og høring i kommunen:

**Tiltak i strandsonen, nedenfor eiendommen gnr. 9 bnr. 34 og Stolpnesvegen tas ut av planforslaget og reguleres til friluftsområde eller jord- og skogbruk (utmark, åpen for allmennhetens ferdsel). Område for utleievirksomhet kan eventuelt flyttes utenfor strandsonen, eventuelt at 2 – 3 tomter til fritidsboliger avsettes til formålet. Dersom kommunedelplan for småbåthavner til konkluderer med at det bør anlegges en småbåthavn i området, anbefales utbygging av denne fremmet som en egen reguleringsplan.**

**Rådmannens innstilling:**

Snillfjord kommune, ved det faste utvalg for plansaker, finner **ikke** å kunne legge forslag til reguleringsplan for eiendommen Reitan, gnr. 9 bnr. 7 datert 10.08.08 ut til offentlig ettersyn og høring i hht. pbl. § 27-2.

Begrunnelse for vedtaket framkommer av administrasjonens saksframlegg og konklusjon.

## Saksprotokoll

---

**Utvalg:** Formannskapet  
**Møtedato:** 10.02.2009  
**Sak:** 32/09

---

**Resultat:** Annet forslag vedtatt

**Arkivsak:** 08/1331

**Tittel:** **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN  
REITAN, GNR. 9 BNR. 7 - UTLEGGING TIL OFFENTLIG  
ETTERSYN OG HØRING**

**Behandling:**

Forslag fra John Lernes:

Saken utsettes i påvente av befaringsrapport.

Votering. Forslag fra John Lernes - enstemmig og dermed vedtatt.

**Vedtaksvedtak:**

Enstemmig:

Saken utsettes i påvente av befaringsrapport.

## Saksprotokoll

---

**Utvalg:** Formannskapet  
**Møtedato:** 03.03.2009  
**Sak:** 41/09

---

**Resultat:** Innstilling vedtatt

**Arkivsak:** 08/1331

**Tittel:** **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN  
REITAN, GNR. 9 BNR. 7 - UTLEGGING TIL OFFENTLIG  
ETTERSYN OG HØRING**

**Behandling:**

Inhabetitet:

Arnt Magne Flesvik - Forvaltningslovens § 6, 2. ledd.

**Vedtak:**

Enstemmig som innstillingen:

Snillfjord kommune, ved det faste utvalg for plansaker, finner **ikke** å kunne legge forslag til reguleringsplan for eiendommen Reitan, gnr. 9, bnr. 7 datert 10.08.08 ut til offentlig ettersyn og høring i hht. Pbl. § 27-2.

Begrunnelse for vedtaket framkommer av administrasjonens saksframlegg og konklusjon.

## SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold  
 Arkivsaksnr.: 08/1331-14

Arkiv: L12

### REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN REITAN, GNR. 9 BNR. 7 - UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING - 2. GANGS BEHANDLING

#### Saksdokumenter:

	Vedlagt:
I mappe: Reguleringsbeskrivelse rev. 24.03.09	Ja
Reguleringsbestemmelser rev. 24.03.09	Ja
Reguleringsplankart dat. 10.10.08, rev. 24.03.09	Ja
Avløpsplan datert 10.10.09, rev 19.03.09	Ja
Forhåndsuttalelse Snillfjord kommune – FSK-sak 14/08	
Forhåndsuttalelse Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 19.08.08	
Forhåndsuttalelse Sør- Trøndelag Fylkeskommune, datert 19.08.08	
FSK-sak 41/09	Ja
Øvrige: Kommuneplanens arealdel	
Plan- og bygningsloven	
Jordloven	

#### Saksopplysninger:

Fra Kystplan AS har Snillfjord kommune i brev av 24.03.09 mottatt revidert forslag til reguleringsplan for deler av eiendommen Reitan, gnr. 9 bnr. 7. Bakgrunnen for det reviderte forslaget er planutvalgets vedtak i FSK-sak 41/09 hvor følgende forslag ble fattet:

*”Snillfjord kommune, ved det faste utvalg for plansaker, finner **ikke** å kunne legge forslag til reguleringsplan for eiendommen Reitan, gnr. 9, bnr. 7 datert 10.08.08 ut til offentlig ettersyn og høring i hht. Pbl. § 27-2.*

*Begrunnelse for vedtaket framkommer av administrasjonens saksframlegg og konklusjon.”*

I saksframlegget konkluderer administrasjonen med følgende:

**Tiltak i strandsonen, nedenfor eiendommen gnr. 9 bnr. 34 og Stolpnesvegen tas ut av planforslaget og reguleres til friluftsområde eller jord- og skogbruk (utmark, åpen for allmennhetens ferdsel). Område for utleievirksomhet kan eventuelt flyttes utenfor strandsonen, eventuelt at 2 – 3 tomter til fritidsboliger avsettes til formålet. Dersom kommunedelplan for småbåthavner konkluderer med at det bør anlegges en småbåthavn i området, anbefales utbygging av denne fremmet som en egen reguleringsplan.**

**Vurdering:**

I det nye planforlaget har regulant revidert reguleringsplanen i tråd med kommunens anbefalinger, og regulert strandsonen til friluftsområde. P2 er redusert for kun parkering til naustområdet.

Ut over dette ser en ingen grunn til å kommentere planforslaget ut over de vurderinger som ble gjort for planutvalgets behandling i sak 41/09, og anser at planforslaget nå kan legges ut til offentlig ettersyn og høring slik det foreligger.

**Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1, 2. ledd vedtar det faste utvalg for plansaker i Snillfjord å legge forslag til reguleringsplan datert 24.03.09 og tilhørende avløpsplan datert 19.03.09 for deler av eiendommen gnr. 9 bnr. 7 Reitan ut til offentlig ettersyn og høring.

## Saksprotokoll

---

<b>Utvalg:</b>	Formannskapet
<b>Møtedato:</b>	02.06.2009
<b>Sak:</b>	84/09

---

**Resultat:** Innstilling vedtatt

**Arkivsak:** 08/1331

**Tittel:** **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN REITAN, GNR. 9 BNR. 7 - UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING - 2. GANGS BEHANDLING**

**Behandling:**

Inhabet: Arnt Magne Flesvik – Forvaltningslovens § 6, 2. ledd.

**Vedtak:**

Estemmig som innstillingen:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1, 2. ledd vedtar det faste utvalg for plansaker i Snillfjord å legge forslag til reguleringsplan datert 24.03.09 og tilhørende avløpsplan datert 19.03.09 for deler av eiendommen gnr. 9 bnr. 7 Reitan ut til offentlig ettersyn og høring.

