

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold
Arkivsaksnr.: 08/1324-4

Arkiv: L12

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE VÅGEVIKEN, GNR. 9 BNR. 2 OG STOLPNES, GNR. 11, BNR. 2 - OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING

Saksdokumenter:

		Vedlagt:
I mappe:	Planbeskrivelse datert 09.10.08	Ja
	Planbestemmelser datert 09.10.08	Ja
	Plankart datert 09.10.08	Ja
	Avløpsplan datert 09.10.08	Ja
	Forhåndsuttalelse Snillfjord kommune datert 05.10.07	
	Forhåndsuttalelse Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 29.01.08	
	Forhåndsuttalelse Sør-Trøndelag Fylkeskommune 19.08.08	
	Brev av 06.10.08 til Kystplan AS	
Øvrige:	Kommuneplanens arealdel	
	Reguleringsplan for Vågeviken, gnr. 9 bnr. 2	
	egengodkjent 24.06.04	
	Plan- og bygningsloven	
	Jordloven	

Saksopplysninger:

Fra Kystplan AS på vegne av grunneier Rune Stolpnes har vi mottatt privat forslag til reguleringsplan for deler av eiendommene gnr. 9 bnr. 2 Vågeviken og gnr. 11 bnr. 2 Stolpnes. Planforslaget omfatter eksisterende og planlagt bebyggelse, veger, herberge/bevertning, naust, småbåthavn friluftsområder i sjø, samt jord og skogbruksarealer.

Planstatus:

Området er delvis regulert tidligere. Reguleringsplanen for gnr. 9 bnr. 2 Vågeviken, egengodkjent av kommunestyret i Snillfjord i sak 31/04 er omfattet at foreliggende plan. Øvrige områder er ikke regulert. I kommuneplanens arealdel, oversiktskartet er området definert som LNF-område med bestemmelser om spredt utbygging, hvor fritidsbebyggelse er dominerende formål.

Til orientering kan også opplyses at bygningsrådet den 15.12.1971 fastsatte en disposisjonsplan for eiendommen gnr. 11 bnr. 2. Gjennom planen ble det gitt godkjenning for utbygging av 5 tomter til fritidsboliger, og 2 områder for utbygging av naust. Disse tomtene for fritidsbebyggelse er fradelt og alle tomtene er bebygde. Avsatte områder for naust er også bebygde.

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. 2 og 11 bnr. 2 Rune Stolpnes fremmet allerede i 2006 forespørsel om forhåndsuttalelse til utarbeidelse av en reguleringsplan på eiendommene gnr. 9 bnr. 2 og gnr. 11 bnr. 2. I sak 0051/07 ga Snillfjord kommune en uttalelse som ikke anbefalte grunneier å igangsette slikt arbeid, dette som følge av at en av de alternative traseene for RV714 mellom Krokstadøra og Sunde gikk gjennom området. Da kommunestyret hadde fattet sitt trasevalg, ble det så fremmet en ny forespørsel i brev av 29.06.07, hvor kommunen ga sin forhåndsuttalelse.

Oppstart og varslings:

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 varslings, og kontakt med oppdragsgiver, har regulant avholdt et avklaringsmøte med administrasjonen i Snillfjord kommune den 07.10.08 før levering av planforslaget til behandling. Administrasjonen har også i brev av 06.10.08 gitt en uttalelse vedrørende behov for undersøkelse av rasfare i planområdet.

Sammendrag av innspill:

Foruten Snillfjord kommunes forhåndsuttalelse til planarbeidet i sak 113/07, har det kommet inn 2 uttalelser til planarbeidet. Følgende merknader/innspill er gitt:

Snillfjord kommune, sak 113/07:

- utbygging av utleieenheter på Stokvikneset frarås.
- samarbeid med naboeiendom vedrørende eventuelt felles flytebryggearrangement i området.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 29.01.08:

- området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område.
- ingen merknader i forhold til landbruk og bygdeutvikling
- positivt med felles planprosess med naboeiendom, spesielt mht. strandsonen.
- det bør ikke foreslås nye bygninger, adkomstveger og andre tekniske inngrep i 100-metersbeltet langs sjøen.
- etablering av nye småbåthavner må kun skje etter en helhetlig vurdering av behov og lokalisering. Dette må skje avklares gjennom kommunedelplan.

- I følge skrednett.no ligger deler av planområdet innefor område som kan være utsatt for snø og steinskred. Planområdet må derfor være vurderes av fagkyndig før egengodkjenning av reguleringsplan.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 19.08.08

- før planen kan vedtas av kommunen må det være avklart mht. kulturminner/marin arkeologi.
- bygge- og deleforbud i 100 metersbeltet vil være viktige momenter dersom 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 ser av planforslaget at det ikke er samsvar mellom eiendomsgrensen og reguleringsgrensen mot gnr. 9 bnr. 7. Dette påvirker ikke arealbruken, men regulant og oppdragsgiver bør gjøres oppmerksom på dette.

En vil her ikke referere hver enkelt bestemmelse, men vurdere de enkelte elementene i planforslaget:

Byggeområder:

Planforslaget foreslår utbygging av i alt 3 byggeformål; fritidsbolig, herberge og bevertingssteder og annet byggeområde (naust).

Fritidsboliger:

Planforslaget omfatter i alt 13 eksisterende fritidseiendommer, angitt med gårds- og bruksnummer på plankartet, samt 11 nye fritidstomter (T1 – T10 og T12). Videre er det avsatt et større areal T11, hvor det kan føres opp inntil 10 fritidsboliger. Utbygger her skal skje etter godkjent bebyggelses/detaljplan.

Når det gjelder tomtene T1, T2, T3 og T12, ligger disse i forbindelse med tidligere godkjente tomter, og vil ikke medføre noen ny bebyggelse nærmere sjøen enn hva som er godkjent i dag. Det avsettes et areal slik at allmennheten vil ha adkomst ned stil strandsonen gjennom hytteområdet. Når det gjelder tomt T1 og T12 er gjennom forrige plan godkjent utbygging av utleiehytter på dette arealet, som nå foreslås flyttet til området ved Stokkviknesset. er det lagt inn en byggegrense for å avgrense hvor bebyggelsen på tomtene skal plasseres. Dette er gjort for at ny bebyggelse ikke skal være til vesentlig hinder for utsikt fra bolig på gnr. 9 bnr. 20. Likeledes er det på tomt T3 lagt en byggegrense i mot øst. Dette er gjort for å hindre utbygging på den høyeste delen av tomt, noe som vil kunne gi silhuettvirkninger.

Område T4 tilsvarer eldre låve/uthus på eiendommen gnr. 9 bnr. 2 Vågeviken. Snillfjord kommune har tidligere godkjent fradelt våningshuset til bruk som fritidsbolig. Grunneier ønsker nå å kunne fradele låve/uthuset slik at tomt benyttes til fritidsbolig. Selv om våningshuset tidligere er fradelt, framstår dette sammen med låven/uthuset som en inntakt tunbebyggelse med dyrkbar mark rundt. En riving av låve/uthus og oppføring av en moderne fritidsbolig vil medføre at den kvaliteten tunbebyggelsen i landskapet har, vil bli redusert. Det bør derfor gis spesielle bestemmelser omkring utforming og fargebruk på denne tomt, slik at fritidsboligen får et utseende som gjør at det kan oppfattes som en del av tunet. Eksempelvis at det i reguleringsbestemmelsene fastsettes at en ny

fritidsbolig skal ha tilvarende arealbegrening, plassering, takvinkel og høyde som eksisterende bebyggelse, samt at den gis farge tilsvarende eksisterende låven (hvit og rød).

Tomtene T5 – T9 ligger på oversiden av Stolpnesvegen, nedenfor relativt bratte fjellsider. Tomtene vil ha adkomst direkte fra Stolpnesvegen. Terrenget er av en slik karakter at tomtene ikke vil gi silhuettvirkninger. Området er i NGU's skreddedatabase avmerket som område med fare for snø og steinskred. Fylkesmannen har derfor i sin høringsuttalelse til planen stilt vilkår om en fagkyndig vurdering før egengodkjenning av planen. Regulant foreslår at slike undersøkelser først foretas når utbygging på tomtene er aktuelt.

Tomt T10 er planlagt lagt på et lite platå overfor Stolpnesvegen, i sving akkurat på eiendomsgrensen mellom gnr. 9 bnr. 2 og gnr. 11 bnr. 2. Platået ligger noe høyere enn ve-gen. En utbygging av fritidsbolig her vil kunne medføre betydelige inngrep i terreng, og fritidsboligen vil bli svært synlig både fra et forholdsvis stort område. Regulant har derfor gjennom pkt. 1.2.5 stilt krav om at fritidsbolig på denne tomten skal tilpasses terrenget event. med trapping og fargevalg skal være jordfarge med torvtak. Saksbehandler er i utgangspunktet skeptisk til å tillate denne tomten. Dette er i et skrånende fjellterreng, og alle inngrep blir godt synlige. En vil på denne bakgrunn anbefale at planutvalget ikke legger ut reguleringsplanen med denne tomten inntegnet. Dersom fritidsboligen skal godkjennes, bør det derfor stilles vilkår om at eventuelle sprengmasser fjernes fra området, slik at en ikke får oppfyllinger som blir svært synlige i terrenget.

Innefor område T11 planlegges det utbygd inntil 10 tomter til fritidsboliger. I dette området er det mer vegetasjon, og det finnes forsenkinger og knauser som vil kunne gi godt sjul for en utbygging. Om det er plass for 10 fritidsboliger er imidlertid usikkert, dette må framkomme gjennom en bebyggelsesplan. Regulant har valgt å ikke vise adkomst til området, men saksbehandler er kjent med at det foreligger 2 alternative løsninger, en fra eksisterende adkomstveg til eiendommen gnr. 11 bnr. 8, og en som går opp skråningen nord og vest for T5. Regulant mener adkomstvegen kan innarbeides i bebyggelsesplanen T11. En ser at høyspentlina krysser den nordlige delen av T11. Under denne vil det være byggeforbud så lenge linja består. Dersom det på sikt skjer en endring hvor høyspentlinja saneres, vil utbygging av en tomt her kunne realiseres.

En vil videre kommentere eiendommen gnr. 11 bnr. 5, 7 og bnr. 6. Det ble i disposisjonsplanen for gnr. 11 bnr. 2 godkjent 3 fritidsboliger i dette området. Kun 2 ble bebygd, da det var samme kjøper på bnr. Begge tomtene ble imidlertid ervervet av samme kjøper, og han har valgt å bygge ut kun en eiendom pr. i dag. Til sammen utgjør eiendommene i følge reguleringskartet et areal på ca. 6.4 da. Hele arealet er foreslått utlagt til byggeområde for fritidsbebyggelse.

Den eldre disposisjonsplanen er opphevet, og med dagens planstatus for området vil en utbygging av tomten kreve at det gis dispensasjon både fra kommuneplanens arealdel og fra forbudet mot bygging og fradeling i 100 metersbeltet langs sjø. At det for ca. 40 år siden ble gitt tillatelse til fradeling, er ikke ensbetydende med at en i dag vil tillate en slik utbygging. Selv om forbudet mot bygging i 100 metersbeltet har eksistert i mange år, har overordnede myndigheter satt et sterkere fokus på at kommunene ivaretar dette. Slik saksbehandler ser det, vil en utbygging av en fritidsbolig til innenfor eiendommen gnr. 11 bnr. 5 og 7 medføre en ytterligere privatisering og innskrenking av de sjønære områdene langs strandlinjen. En vil derfor foreslå at byggeområde fritidsbolig reduseres til et areal på ca. 1 da rundt eksisterende fritidsbolig, samt at nausttomten gis byggeformål naust. Øvrige deler av eiendommen reguleres til jord og skogbruk.

Konklusjon:

For tomt 4 må det gis bestemmelser som fastsetter utforming og fargebruk, som gjør at fritidsboligen oppfattes å være en del av gårdstunet.

Tomt T10 tas ut av planforslaget, da denne vurderes å bli for framtreddende i terrenget.

For byggeområde T11 må det reguleres inn adkomstveg.

Byggeområde ved eiendommen gnr. 11 bnr. 5, 7 og bnr. 6, reduseres, slik at byggeområde fritidsbolig avgrenses til ca. 1 da. rundt eksisterende fritidsboliger, samt at naust avmerkes som byggeområde naust. Øvrige areal reguleres til friluftsområde.

Annet byggeområde – naust

Det er gjennom planforslaget avsatt 3 områder for naust. Alle disse er i dag bebygde.

Planbestemmelsene gir bestemmelser omkring størrelse, utforming og bruk av bebyggelsen.

I og med at det ikke planlegges nye områder for oppføring av naust, har ikke saksbehandler noen merknader til dette. Det vises for øvrig til forrige avsnitt hvor en anmoder om at eksisterende naust innefor gnr. 11 bnr. 5, 7 vises som byggeområde naust og ikke fritidsbebyggelse.

Område for herberge og bevertning:

I gjeldende reguleringsplan for eiendommen gnr. 9 bnr. 2 Vågeviken ble det godkjent et område for herberge/bevertning, som nå foreslås tatt ut av planen og erstattet med 2 fritidsboliger. Område for herberge/bevertning foreslås flyttet til området mellom Stokkviknesset og gnr. 11 bnr. 6.

Begrunnelse for dette er først og fremst ønske om å få dette området nærmere tunet på gården, da en har bedre oversikt/kontroll med anlegget, men også for å unngå blandingen av gårdsturisme/fisketurisme opp i mot hytteområdet. Utenfor byggeområde herberge og bevertning foreslås anlagt en småbåthavn.

I utgangspunktet er det positivt at grunneier søker å finne alternative inntektskilder til gårdsdriften. Om det likevel er riktig å tillate utbygging helt nede ved strandkanten for slike formål er imidlertid usikkert. Eksisterende naust er av eldre dato, og er et viktig element i kulturlandskapet. Slike tradisjonelle bygningsmiljø har verdi både for landskapsopplevelse og kulturhistorie. Dersom markedet for å drive utleievirksomhet faller bort, vil leilighetene/hyttene fort kunne bli søkt fradelt for salg til fritidsboliger.

Administrasjonen har derfor gjort en vurdering opp i mot gjeldende reguleringsplan på gnr. 11 bnr. 1, hvor det er avsatt et område for oppføring av 3 utleieboliger. Dette området ligger ca. 200 m øst for foreslåtte planområde på gnr. 11 bnr. 2, og eiendommen grenser opp i mot adkomstvegen til dette utleieområdet. Slik saksbehandler ser det, ville det istede for å ta i bruk et nytt område for utleievirksomhet vært bedre å få til en samlokalisering, enten innenfor godkjent område, eller ved en utvidelse av området. Dette ville også medført at en kunne samlokalisert båtplasser, parkering og andre tilhørende anlegg. Virksomheten ville også vært nærmere tunet. Dette krever imidlertid at eierne på gnr. 11 bnr. 1 og 2 samarbeider om virksomheten.

Alternativt kunne grunneier bygge ut 2 – 3 tomter til fritidsboliger i egen regi, og leid ut disse i turistøyemed. Dersom markedet for utleievirksomhet da faller bort, kan tomtene fradeles og selges som ordinær fritidsbebyggelse.

Administrasjonen mener at det må foretas en vurdering omkring muligheten for å kunne samlokalisere området for utleievirksomhet/herberge eventuelt utbygging på tidligere godkjent område på gnr. 11 bnr. 1.

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, sjø (SB1 og SB2):

Område SB1 tilsvarer småbåthavn godkjent gjennom gjeldende reguleringsplan for Vågeviken. Det foreslås nå etablert en ny småbåthavn i forbindelse med planlagt byggeområde for herberge/bevertning.

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.

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, men vil her kommentere at det for reguleringsplanen på gnr. 11 bnr. 1 er regulert inn en småbåthavn ved utleieenhetene, og at en samlokalisering må her vurderes. 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 SB2 av planforslaget før utlegging til offentlig ettersyn og høring.

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

Friluftsområde i sjø:

Arealer hvor det ikke er tenkt småbåtanlegg i sjø er forslått avsatt til friluftsområde i sjø.

Private vei:

Viste private vegger er adkomstveger til gnr. 9 bnr. 37 og gnr. 11 bnr. 8 fra Stolpnesvegen.

Fellesområde:

Felles avkjørsel

Dette omfatter de felles adkomstvegene i planen. En kan ikke se at det inngår nye vegger i planforslaget.

Felles parkeringsplass:

Det er i alt vist 6 områder for parkering i planen. P1 er tidligere godkjent gjennom reguleringsplanen for gnr. 9 bnr. 2. P2 er ny parkeringsplass, beregnet for brukerne av strandsonen og småbåthavna. P3 er ny parkering for fritidsbolig på T4 (driftsbygning/uthus). Når det gjelder P3, er denne foreslått som felles parkering for eiendommen gnr. 11 bnr. 4 og ny tomt T10. P5 og P6 er eksisterende parkeringsplasser for adkomst til hytteeiendommene gnr. 11 bnr. 5,7 og bnr. 6.

Ut i fra at administrasjonen anbefaler tomt T10 trukket ut av planen må areal av P4 reduseres til å kun gjelde parkering for gnr. 11 bnr. 4.

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 Vågeviken/Stolpnes gnr. 9, bnr. 2 og gnr. 11 bnr. 2 har følgende areal ut fra gårdskart over eiendommen:

85 dekar fulldyrka jord, 25 dekar innmarksbeite, 428 dekar produktiv skog, 258 dekar uproduktiv skog og 97 dekar anna areal. Sum 883 dekar. Leid jordbruksareal, 301 dekar. Driftsform er melk- og kjøttproduksjon.

Arealoppgave i reguleringsplana:

Reguleringsformål	Areal (da)
<i>(Område i sjø er ikke tatt med)</i>	
<i>Byggeområder</i>	<i>47,1</i>
<i>Landbruksområdet</i>	<i>266,7</i>
<i> Fellesområder</i>	<i>5,7</i>
<i>Spesialområde</i>	<i>1,3</i>
<i>Totalt areal – planområde</i>	<i>320,8</i>

Ved å sammenholde gårdskartet mot kartet i reguleringsplana får en følgende arealoppgave for nytt utbyggingsformål:

Ca. 0,6 dekar innmarksbeite, ca. 2 dekar produktiv skog og resten er uproduktiv skogsmark til fritidsbebyggelse, herberger/bevertningssteder og adkomstveier/parkering.

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. 0,6 dekar innmarksbeite, ca. 2 dekar produktiv skog og resten uproduktiv skogsmark. 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 varierer fra 0,6 – 1,0 dekar.

Ut fra en landbruksfaglig vurdering kan planen godkjennes.

Hjemmel for fradeling er jordlovens § 12.

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 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 gårdsbebyggelse, naust 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 Stolpnes 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. Bruk av tradisjonell byggeskikk bør vektlegges.

Samfunnsmessige konsekvenser:

Konsekvenser for landbruket

Se landbruksfaglig saksbehandlers vurdering.

Bomiljø og fritidsopphold

Enhver utbygging av ny bebyggelse, medfører økte aktiviteter i området, både på land og i sjøområdene. Området er i dag en blanding av gårdsbebyggelse 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

Så lang en kan se er det kun område for herberge/bevertning og småbåtanlegg som vil ha vesentlig innvirkning på rekreasjonsområder i strandsonen. For øvrig anses det å være gode muligheter for turgåing i utmark.

Barnehage og skolekapasitet

Området tilhører Vågan skolekrets, med skole (1-7 trinn) og barnehage. Skolen ligger ca. 2 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 med skolebuss (ca. 40 km).

Barn og unges interesser.

Det er lite tilrettelagt for barn- og unges interesser på Vågan/Stolpnes, 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 orientershemmedes 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.

Samfunnssikkerhet, herunder trafikksikkerhet

Det er i liten grad vurdert samfunnssikkerhet gjennom planen. Brannstasjon er på Sunde, ca. 11 km kjøring.

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 adkomstvegene.

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 deler av strandsonen i området, som i dag oppfattes som åpen for allmennhetens ferdsel. 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 det er planlagt nye tiltak i 100 metersbeltet som kunne vært samlokalisert med eksisterende tiltak, eller flyttet ut av strandsonen, mener en at kommunen ikke bør overta ansvar for å bringe planforslaget videre slik det nå foreligger. En vil derfor anmode om at regulant foretar følgende endringer før utlegging til offentlig ettersyn og høring:

- det gis bestemmelser som fastsetter utforming og fargebruk som gjør at fritidsbolig på T4 oppfattes som del av gårdstun.
- tomt T10 tas ut av reguleringsplanen – parkering P4 reduseres til bare å gjelde gnr. 11 bnr. 4.
- det må reguleres inn adkomstveg til utbyggingsområde T11.
- byggeområde fritidsbebyggelse avgrenses til ca. 1 da. rundt eksisterende fritidsboliger på gnr. 11 bnr. 5, 7 og bnr. 6. Naust tilhørende disse eiendommene avmerkes som byggeområde naust. Øvrige deler av eiendommene avmerkes som friluftsområde på land.
- byggeområde herberge/bevertning trekkes ut av planen, eventuelt bør samlokalisering med eksisterende område for utleieenheter på gnr. 11 bnr. 1 vurderes.
- Småbåthavn SB2 må tas ut av planen som følge av generelt forbud mot utbygging av småbåthavner og flytebrygger inntil kommunedelplan småbåthavner er vedtatt. Samlokalisering med eksisterende anlegg på gnr. 11 bnr. 1 må vurderes.

Rådmannens innstilling:

Snillfjord kommune, ved det faste utvalg for plansaker, finner ikke å kunne legge forslag til reguleringsplan for eiendommene gnr. 9 bnr. 2 og 11 bnr. 2 i Snillfjord kommune til offentlig ettersyn og høring slik det foreligger i plan og bestemmelser datert 09.10.08.

Begrunnelse for vedtaket framkommer under administrasjonens vurderinger og konklusjoner i saksframlegget.



Snillfjord Kommune

Teknisk, Næring og Miljø

Til saksmappe 08/1324

Vår ref. 08/1324-9
Arkivnr
Saksb Roar Santi Grindvold
Deres ref.
Dato 04.03.2009

SAKSPROTOKOLL - F-SAK 44/09: REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE VÅGEVIKEN, GNR. 9, BNR. 2 OG STOLPNES, GNR. 11, BNR. 2 - OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING

Snillfjord formannskap behandlet saken i møte 03.03.2009 som sak 44/09.

Innstilling:

Snillfjord kommune, ved det faste utvalg for plansaker, finner ikke å kunne legge forslag til reguleringsplan for eiendommene gnr. 9, bnr.2 og 11 i Snillfjord kommune til offentlig ettersyn og høring slik det foreligger i plan og bestemmelser datert 09.10.08.

Begrunnelse for vedtaket framkommer under administrasjonens vurderinger og konklusjoner i saksframlegget.

Behandling:

Nytt forslag fra Planutvalget:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 pkt. 2 vedtar det faste utvalg for plansaker i Snillfjord å legge forslag til reguleringsplan for eiendommene gnr. 9 bnr. 2 og gnr. 11 bnr. 2 ut til offentlig ettersyn og høring, forutsatt at tiltakshaver/regulant gjør følgende endringer i planforslaget før utlegging:

- tomt T10 tas ut av reguleringsplanen.
- småbåthavn SB2 tas ut av planen.
- Stokkviknesset og Stokvika reguleres til friluftsområde på land mellom vegen og sjøen.
- det må reguleres inn adkomstveg til utbyggingsområde T11.
- byggeområde fritidsbebyggelse avgrenses til ca. 1 da. rundt eksisterende fritidsboliger på gnr. 11 bnr. 5, 7 og bnr. 6. Naust tilhørende disse eiendommene avmerkes som byggeområde naust. Øvrige deler av eiendommene avmerkes som friluftsområde på land.
- det må gis bestemmelser som fastsetter utforming og fargebruk som gjør at fritidsbolig på T4 oppfattes som del av gårdstun.

Postadresse:
Rådhuset
7257 Snillfjord

E-post/internett
postmottak@snillfjord.kommune.no
www.snillfjord.kommune.no

Telefon: 72 45 55 55
Telefaks: 72 45 55 97

Bankgiro: 4202.14.37667
Org.nr. 964 982 309

Videre gjøres tiltakshaver/regulant oppmerksom på at før sluttbehandling av reguleringsplanen må det foretas en risikovurdering med henblikk på snø- og steinskred for tomtene T5-T9, samt innenfor område T11.

Når det gjelder byggeområde bevertning som er lagt i strandsonen, anser planutvalget at det er viktig å avsette areal for tilleggsnæring på eiendommen. Planutvalget har etter befaringsfunnet at omsøkte er godt egnet for formålet, da det ikke medfører økt privatisering av strandsonen, ikke berører dyrket mark, og eksisterende adkomstveg kan benyttes. Nærhet til tunbebyggelsen på bruket vektlegges også i forhold til eiers drift av stedet.

Vedtak:

Enstemmig:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 pkt. 2 vedtar det faste utvalg for plansaker i Snillford å legge forslag til reguleringsplan for eiendommene gnr. 9 bnr. 2 og gnr. 11 bnr. 2 ut til offentlig ettersyn og høring, forutsatt at tiltakshaver/regulant gjør følgende endringer i planforslaget før utlegging:

- tomt T10 tas ut av reguleringsplanen.
- småbåthavn SB2 tas ut av planen.
- Stokkviknesset og Stokvika reguleres til friluftsområde på land mellom vegen og sjøen.
- det må reguleres inn adkomstveg til utbyggingsområde T11.
- byggeområde fritidsbebyggelse avgrenses til ca. 1 da. rundt eksisterende fritidsboliger på gnr. 11 bnr. 5, 7 og bnr. 6. Naust tilhørende disse eiendommene avmerkes som byggeområde naust. Øvrige deler av eiendommene avmerkes som friluftsområde på land.
- det må gis bestemmelser som fastsetter utforming og fargebruk som gjør at fritidsbolig på T4 oppfattes som del av gårdstun.

Videre gjøres tiltakshaver/regulant oppmerksom på at før sluttbehandling av reguleringsplanen må det foretas en risikovurdering med henblikk på snø- og steinskred for tomtene T5-T9, samt innenfor område T11.

Når det gjelder byggeområde bevertning som er lagt i strandsonen, anser planutvalget at det er viktig å avsette areal for tilleggsnæring på eiendommen. Planutvalget har etter befaringsfunnet at omsøkte er godt egnet for formålet, da det ikke medfører økt privatisering av strandsonen, ikke berører dyrket mark, og eksisterende adkomstveg kan benyttes. Nærhet til tunbebyggelsen på bruket vektlegges også i forhold til eiers drift av stedet.