

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 08/1189

REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN BYSTINGEN - GNR. 50 BNR. 4

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold		Arkiv: L12
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
169/08	Formannskapet	23.09.2009
036/09	Formannskapet	10.02.2009
42/09	Formannskapet	03.03.2009
102/09	Formannskapet	23.06.2009
33/09	Kommunestyret	30.06.2009

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold	Arkiv: L12
Arkivsaksnr.: 08/1189-2	

REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN BYSTINGEN - GNR. 50 BNR. 4 UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING

Saksdokumenter	Vedlegg
I mappe: Reguleringsbeskrivelse m/bestemmelser datert 10.09.08	Ja
Reguleringskart datert 10.09.08	Ja
Inngående brev av 16.10.2007 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Ja
Utgående brev av 03.06.08	Ja
Øvrige: Sakmapper med innhold	
01/1165, 02/392, 03/614, 03/625, 05/827 og 07/916	Nei
Kommuneplanens arealdel	
Plan- og bygningsloven	

Saksopplysninger:

Planutvalget i Snillfjord kommune vedtok i FSK-sak 169/06 å legge forslag til revidert reguleringsplan for eiendommen Bystingen gnr. 50 bnr. 4 til offentlig ettersyn og høring. Planforslaget var utlagt i perioden 30.05-03.07.07.

Gjennom høringen ba Fylkesmannen i Sør-Trøndelag om utvidet frist for uttalelse, da de ikke hadde godt nok grunnlag for å uttale seg om planforslaget, og det ikke framgikk hva som er eksisterende og nytt i planen. De ba derfor om en nærmere avklaring med kommunen før uttalelse foreligger. Det ble så gjennomført et møte medio september 2007. I brev av 16.10.08 fra Fylkesmannen at det var betydelige avvik mellom den utbygging som er skjedd i område,

reguleringsforslag og vilkårene som Fylkesmannen hadde satt for egengodkjenning av reguleringsplanen i planforslag fra 2002 og senere.

I sin uttalelse stilles derfor følgende vilkår for egengodkjenning av planen:

”Vilkår for egengodkjenning:

Tidligere vilkår for egengodkjenning, stilt i brev datert 10.09.2002, 12.03.2003, 04.10.2004 og 07.02.2005, står fortsatt ved lag. Fylkesmannen går mot alle de foreslåtte endringene i reguleringsplan for Bystingen inntil vi har mottatt følgende som grunnlag for ny behandling av saken:

- *En redegjørelse for kommunens saksbehandling av enkelttiltak i området og om kommunen anser utbyggingen som lovlig.*
- *En helhetlig vurdering av de gjennomførte tiltakene i planområdet og hvilke virkninger tiltakene har hatt for naturvern-, friluftsliv og landskapsverdier i området.*
- *Et nytt plankart som er i samsvar med den faktiske utbyggingen i området.*

Vi minner om at vilkår for egengodkjenning innebærer at Fylkesmannen har innsigelse til planen dersom vilkårene ikke imøtekommes.

Som følge av dette ble videre behandling av forslaget til reguleringsplan datert 04.10.06 stanset, slik at administrasjonen i kommunen fikk mulighet til en gjennomgang av den utbyggingen som hadde skjedd, og forelagt dette for Fylkesmannen.

Den 03.06.08 oversendte administrasjonen i Snillfjord kommune et notat til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag hvor alle avvik og endringer ble redegjort for, og en vurdering av hvilke virkninger tiltakene har hatt for naturvern-, friluftsliv og landskapsverdier i området. Dette ble videre diskutert med saksbehandlere hos Fylkesmannen i møte den 04.06.08. En konkluderte da med at kommunen ikke har hatt noen juridisk bindende plan i området. Det ble derfor bedt om at reguleringsplanen ble oppdatert slik at eksisterende situasjon framkommer av plankartet. Det ble imidlertid gjort oppmerksom på at Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved vurdering av planforslaget på fritt grunnlag ville vurdere å opprettholde sine vilkår for egengodkjenning.

Sundli Plan har derfor i nært samarbeid med Snillfjord kommune utarbeidet et forslag til ny reguleringsplan datert 10.09.08. Planforslaget er diskutert med grunneier Olav Jostein Bjørgan gjennom befarings i området den 06.05.08 og møte på teknisk kontor 11.09.08.

En vil her redegjøre redegjøre for de viktigste endringene sett i forhold til planforslaget som ble framlagt for planutvalget i sak 169/06:

Plankartet:

- kartgrunnlag mht. plassering av eiendomsgrenser, fritidsboliger, adkomstveger, parkeringsplasser og småbåthavn er oppdatert i slik de er utbygd.
- tomt 22 og 30 er justert i hht. plassering i terreng.
- redusert område for småbåthavn på land i strandsonen. Områdene foreslås tilbakeført til friluftsområder.
- Lagerplass for tømmer endret til lagerplass for småbåter. (område for mulig oppsett av lagerhall)

- utleiehytter i strandsonen – gjennomført tiltak/oppført hytte og utbygging på utsprengt tomt foreslås godkjent.
- ny adkomstveg til område S3 og til tomt 5. Veg til tomt 5 er resultat av forslag fra eier av gnr. 50 bnr. 44.
- lagt inn 3 nye områder hvor det kan tilrettelegges for lek
- Ny nummerering på spesialområdene.

Planbestemmelsene:

- lagt mer detaljerte bestemmelser for utbygging av tomtene 32-46 enn hva som lå til grunn for i planforslag og byggetillatelsene på tomtene 14-31.
- endring mht. hva som tillates oppført innenfor S13 og S15.
- antall båtplasser i eksisterende småbåthavn fastsatt gjennom bestemmelsene. Mulighet for utvidelse dersom kommunedelplan for småbåthavner tilsier dette.
- endring mht. utbygging i S3 – 2 utleieforhold pr. bygg.

Vurdering:

Saksbehandler er fullt klar over at det er flere elementer i planforslaget som er i direkte konflikt med Fylkesmannens tidligere vilkår for egengodkjenning av reguleringsplan og senere reguleringsendringer. En har likevel valgt å fremme planforlaget med tiltak som er gjennomført inne i planen, da de økonomiske og miljømessige konsekvensene av å måtte rive og flytte oppførte bygg og anlegg vil være så vidt store, sett i forhold til den gevinst en flytting vil ha i forhold til landskap og miljø.

En ser at det har vært en rekke uheldige forhold omkring behandlingen av tidligere reguleringsplan og søknader om reguleringsendringer/dispensasjoner til denne. Dette har medført at kommunens saksbehandlere i enkelte tilfeller sannsynligvis har lagt feil plankart til grunn for saksbehandlingen. Dette gjelder spesielt tillatelsen til å bygge ut utleiehytte og plassering av tomt 14. Videre er det klart at ansvarlig prosjekterende/utførende firma ikke har vært nøyaktig nok mht. plassering av tiltak det er gitt tillatelse for i hht. plan. Dette gjelder spesielt plasseringen av fritidsboliger på tomt 18, 22, 28 og 30, og flere utbyggere har ikke fulgt bestemmelsene mht. fargevalg på fritidsboligene.

Likeledes har en med bakgrunn i at Snillfjord kommune har godkjent plasseringen av moloanlegg og eksisterende utleiebolig foreslått disse godkjent. Om det skal godkjennes oppført en utleiebolig på utsprengt tomt er mer usikkert, men en har valgt å innarbeide denne, da tomten allerede er utsprengt og vann- og avløpsledninger er framlagt. Det presiseres imidlertid at tomten kan med små ressurser tildekkes og istandsettes med stedlig vegetasjon.

Når det gjelder tomt 14, 22 og 30, som kanskje er de ”groveste” avvikene mht. tomteplasseringer i forhold til tidligere planforslag, vil en opplyse om at tomt 14 ble feilplassert ved kartforretning i 2003 som følge av at feil kart ble lagt til grunn (opprinnelig forslag), og saksbehandler ble ikke klar over at det var et vilkår for egengodkjenning i opprinnelig planforslag at denne ble flyttet. En var derfor på befaring med grunneier og kjøper av tomten den 06.05.08, med sikte på å se på mulighetene for å flytte tomten før utbygging. Det ble da klart at slik tomten var ”godkjent” gjennom kommunestyrets vedtak i sak 17/03 ville det ikke være mulig å plassere denne, da dette dels ville være inne på eiendommen gnr. 50 bnr. 33, og plasseringen ville bli svært dominerende i terrenget. Ut i fra forholdene i området vurderes derfor plassering som utstukket som det eneste alternativet i dette området.

Tomt 22 og 30 er plassert feil av ansvarlig prosjekterende/utførende firma. Utbygger hadde en muntlig avtale med kommunens oppmålingsavdeling om at oppmåling av tomtene skulle avvendes inntil fritidsboligene var oppført og skulle selges, slik at kjøper kunne være med ved kartforretning. Tomtene er således kun tinglyst med midlertidig forretning. Når byggetillatelse ble gitt, var fritidsboligene søkt i tråd med reguleringsplanen fra 2003, men utbygger har likevel plassert tomtene feil. Gjennom planforslaget har regulant/administrasjonen i kommunen foreslått å flytte tomtene i forhold til opprinnelig plan og godkjenne plassering slik de er utbygd, uten å ta nærmere stilling til om feilplasseringen er noe som bør følges opp rettslig overfor ansvarlig prosjekterende og utførende firma. Plasseringen har vært gjenstand for en del diskusjon, da en mener at spesielt tomt 30 har fått en mye mer dominerende plassering enn hva den ville ha hatt om den ble plassert i hht. til planvedtak i sak 17/03. En har imidlertid kommet til at et pålegg om riving og flytting av tomten vil medføre at tomten flyttes nærmere dalen som går ned mot sjøen, mellom eksisterende hytteområde og planlagt nytt (tomt 32 – 46). Dette er et område som framstår relativt uberørt, ut over at det er lagt en spillvannsledning for utslipp av avløpsvann fra slamavskillere her. Dalen danner en korridor i hytteområdet fra strandsonen og opp i mot FV292, og LNF-områdene overfor denne, og antas derfor å kunne være et oppholdsområde for dyr.

Det er selvsagt uheldig at ansvarlig prosjekterende/tiltakshaver skal få godkjent tiltak som er plassert i strid med plan på denne måten, men en har ved utarbeidelse av planen vurdert at konsekvensene ved å pålegge riving og flytting er større for både natur og terrengforhold og kanskje biologisk mangfold, enn gevinsten en kan få ved mindre framtreddende plassering og tilbakeført av de utbygde tomtene til opprinnelig terreng og vegetasjon. Det er heller ikke registrert noen merknader fra naboer til plasseringene av fritidsboligene 22 og 30 etter at disse ble oppført.

Når det gjelder det foreslått nye hytteområde lengst sør- vest i feltet har dette beliggenhet i område hvor de topografiske forholdene ikke innbyr til strandaktiviteter, da terrenget er både ulendt og bratt. Samtidig er det slik at alle tomtene utenom tomt nr. 44 er plassert utenfor 100 – meters beltet langs sjøen.

Det henvises for øvrig til vedlagte reguleringsbeskrivelse og bestemmelser, samt Fylkesmannens brev av 16.10.07 og kommunens brev av 03.06.08 til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Saken framlegges på denne bakgrunn med følgende innstilling.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2 vedtar det faste utvalg for plansaker å legge forslag til reguleringsplan for eiendommen Bystingen, gnr. 50 bnr. 4 datert 10.09.08 ut til offentlig ettersyn og høring.

Høringsfristen settes til 30 dager fra utsendelse til høringsorganene.

Snillfjord kommune forutsetter at eventuelle kostnader til pålagte arkeologiske undersøkelser bæres av forslagsstiller.

Snillfjord kommune vil påpeke at vedtaket ikke er noen form for godkjenning av de utførte tiltakene i området, og ønsker på fritt grunnlag å kunne vurdere alle innspill og høringsuttalelser til planforslaget.

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 23.09.2008
Sak: 169/08

Resultat: Annet forslag vedtatt

Arkivsak: 08/1189
Tittel: **SAKSPROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN
 BYSTINGEN -... BNR. 4 UTLEGGING TIL OFFENTLIG
 ETTERSYN OG HØRING**

Behandling:

Rådmannen fremmet innstillingen med følgende tillegg:

Det tillates ikke etablert fysiske inngrep i et 30 meters bredt belte på Campingplass arealet S1s sørvestre del, langs strandlinjen. Dette området omdefineres til friluftsområde på land.

Votering: Rådmannens innstilling med tillegg - enstemmig.

Vedtak:

Enstemmig:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2 vedtar det faste utvalg for plansaker å legge forslag til reguleringsplan for eiendommen Bystingen, gnr. 50 bnr. 4 datert 10.09.08 ut til offentlig ettersyn og høring.

Høringsfristen settes til 30 dager fra utsendelse til høringsorganene.

Snillfjord kommune forutsetter at eventuelle kostnader til pålagte arkeologiske undersøkelser bæres av forslagsstiller.

Det tillates ikke etablert fysiske inngrep i et 30 meters bredt belte på Campingplass arealet S1s sørvestre del, langs strandlinjen. Dette området omdefineres til friluftsområde på land.

Snillfjord kommune vil påpeke at vedtaket ikke er noen form for godkjenning av de utførte tiltakene i området, og ønsker på fritt grunnlag å kunne vurdere alle innspill og høringsuttalelser til planforslaget.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:	Roar Santi Grindvold	Arkiv: L12
Arkivsaksnr.:	08/1189-19	

REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN BYSTINGEN - GNR. 50 BNR. 4 SLUTTBEHANDLING

Saksdokumenter:

			Vedlagt:
I mappe:	Saksframlegg FSK-sak 169/08		Ja
	Saksprotokoll FSK-sak 169/08		Ja
	Reguleringsbeskrivelse m/bestemmelser datert 10.09.08		Ja
	Reguleringskart datert 10.09.08		Ja
	Brev av 28.09.08 fra Inger og Arve Bjørnerud		Ja
	Brev av 27.10.08 fra Statens vegvesen		Ja
	E-post av 21.10.08 fra Hans Jørgen Jørgensen		Ja
	Brev av 28.10.08 fra Kystverket Midt-Norge	Ja	
	Brev av 04.11.08 fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune		Ja
	Brev av 27.11.08 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Ja	
	Brev av 16.01.08 fra Statens Vegvesen		Ja
	Bildevedlegg – plassering av tomt 14	Ja	
	Bildevedlegg – utleiebolig		Ja
Øvrige:	Saksmapper med innhold: 01/1165, 02/392, 03/614, 03/625 05/827, 07/916		
	Kommuneplanens arealdel		
	Plan- og bygningsloven		

Saksopplysninger:

Planutvalget i Snillfjord kommune vedtok i FSK-sak 169/08 å legge forslag til reguleringsplan for eiendommen gnr. 50 bnr. 4 Bystingen ut til offentlig ettersyn og høring.

Følgende vedtak ble fattet:

"I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2 vedtar det faste utvalg for plansaker å legge forslag til reguleringsplan for eiendommen Bystingen, gnr. 50 bnr. 4 datert 10.09.08 ut til offentlig ettersyn og høring.

Høringsfristen settes til 30 dager fra utsendelse til høringsorganene.

Snillfjord kommune forutsetter at eventuelle kostnader til pålagte arkeologiske undersøkelser bæres av forslagsstiller.

Det tillates ikke etablert fysiske inngrep i et 30 meters bredt belte på Campingplass arealet S1s sørvestre del, langs strandlinjen. Dette området omdefineres til friluftsområde på land.

Snillfjord kommune vil påpeke at vedtaket ikke er noen form for godkjenning av de utførte tiltakene i området, og ønsker på fritt grunnlag å kunne vurdere alle innspill og høringsuttalelser til planforslaget.”

Etter vedtaket ble reguleringsplankartet revidert i hht. vedtak og lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 23.09 – 31.10.08, hvor Sør-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag søkte og ble innvilget forlenget til ca. 02.12.08.

Alle uttalelser følger vedlagt dette saksframlegget. Kort referert har en mottatt følgende:

Dok nr.	Avsender:	Gjelder:	Vilkår for egengodkj.
8	Inger og Arve Bjørnerud	Har tinglyst rett til fortøyningsplass og opplagsplass ved båtstø med slip og liten bod. Ønskes innarbeidet i plan.	Nei
9	Statens vegvesen	Avkjørsel til tomt 5 må utgå Bestemmelser om avkjørsler, parkeringsplasser og frisiktssoner inntas	Ja
10	Hans Jørgen Jørgensen	Stiller spm ved bebygd adkomstveg til bnr. 27. Tidl. kart viste felles parkering øst for bnr. 33.	Nei
11	Kystverket	Ingen bemerkning til formål i sjø og landområder i tilknytning til disse	Nei
14	Sør-Trøndelag fylkeskommune	Frarår videre utbygging av S2	Nei
		Tomt 43 og 44 tas ut av planen eller flyttes	Ja
15	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Det må åpnes for parkering og ikke sjøboder i område S13.	Ja
		Fritidstomt nr. 14 må tas ut av planen	Ja
		Foreslåtte tomter 40, 41, 43 og 45 tas ut av planen	Ja
		Område S2 tas ut. Bebygd utleiebolig rives og flyttes. Område istandsettes	Ja
		Lengde på molo reduseres med 15 m	Ja

Statens vegvesen har i brev av 16.01.09 trukket vilkår om at avkjørsel til tomt 5 må utgå, da dette er en eldre avkjørsel som hytteeier har benyttet siden 1970-tallet, men som ikke har vært foreslått innregulert på tidligere reguleringsforslag.

Foruten overstående høringsinstanser har en ikke mottatt uttalelse i saken fra Bergvesenet, Mattilsynet og Fiskeridirektoratet. Fiskeridirektoratet ga imidlertid uttalelse til planforslag i 2007, og hadde da ingen merknader til planen. I forhold til sjøområdene er det kun molen som er endret i planforslaget som var ut på høring i 2008.

En har videre mottatt en anmodning fra AronsenMonsen Invest AS om at tomt 22 og 30 blir fradelt som følge av at tomtenes plassering er i tråd med kommunens planforslag. Dette har saksbehandler ikke oppfattet å være en høringsuttalelse til planen, og er registrert på egen saksmappe.

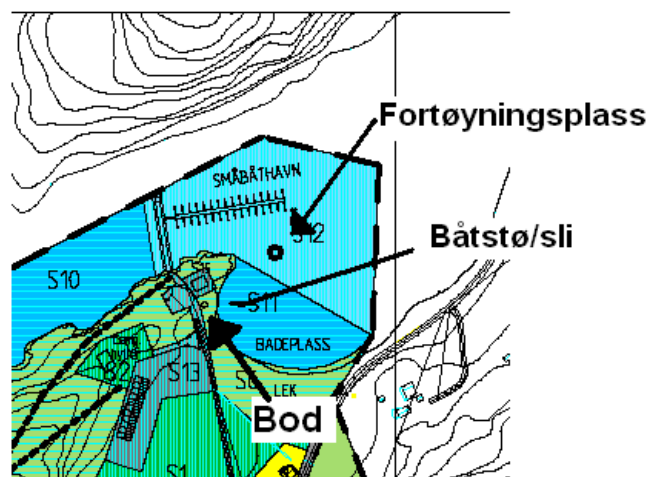
Den 22.01.09 ble det avholdt møte mellom grunneier Olav Jostein Bjørgan og saksbehandler, hvor høringsuttalelsene og vilkårene for egenerkjennelse ble gjennomgått, og informert om videre saksgang.

Vurdering:

Saksbehandler viser til vurderinger under saksframlegg for sak 169/08 for generelle vurderinger rundt planforslaget. I dette saksframlegget vil en vurdere de innspillene som er kommet til planforslaget, og eventuelle konsekvenser av disse.

Inger og Arve Bjørnerud, brev av 28.09.08:

Har tinglyst rett til fortøyningsplass og opplagsplass ved båtstø med slip og liten bod. Ønskes innarbeidet i plan.



Vurdering:

Først og fremst vil saksbehandler her opplyse at slike private tinglyste avtaler mellom grunneiere bør hjemles gjennom godkjent plan før tinglysning. I og med at dette er en avtale som er inngått allerede i 1963 var det imidlertid ingen plan- og bygningslov eller strandlov som regulerte utbygging i 100 metersbeltet.

Som planmyndighet trenger en ikke å ta hensyn til slike private avtaler, men bør så langt mulig forsøke å tilpasse planene til avtalene der dette er mulig.

Av plankartet framgår eksisterende bygninger som inngår i planen. Her er boden innarbeidet innenfor friluftsområde S6. Dette betyr at eksisterende bod kan brukes og vedlikeholdes som den står i dag. Dersom boden rives, må det imidlertid søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for eventuell gjenoppbygging.

Fortøyningsplassen er i flg. grunneier innenfor området avsatt til småbåthavn, men ikke i konflikt med eksisterende og eventuell framtidig utvidelse av flytebryggeanlegget. Når det gjelder båtstøa med slip, er denne også ryddet på 1960-tallet. Denne mener saksbehandler kan opprettholdes innenfor reguleringsformålet frilufsområde, men det kan ikke påregnes at det blir gitt dispensasjon for ny, utvidelse og gjenoppbygging av eksisterende eller gjennomføring av nye tiltak innenfor området.

Administrasjonens anbefaling:

Reguleringsplanen vil ikke berøre den tinglyste avtalen, ingen endringer gjøres.

Statens vegvesen, brev av 27.10.08 og 16.01.09:

Vilkår for egengodkjenning vedrørende at det må innarbeides om avkjørsler, parkeringsplasser og siktsoner.

Vurdering:

Dette er et vilkår som må etterkommes i hht. vegnormalene. Saksbehandler har i samråd med Statens vegvesen v/Trond Aune utarbeidet følgende forslag til nye bestemmelser som foreslås inntatt i reguleringsplanen:

6.3.4 *Alle avkjørsler fra FV291 med tilhørende siktsoner skal utformes i hht. vegnormalens krav og godkjennes av Statens vegvesen før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.*

6.3.5 *Parkeringsplasser må anlegges utenfor vegens eiendomsområde og minimum 4 meter fra vegkant.*

Administrasjonens anbefaling:

Vilkår for egengodkjenning tas til følge. Nye punkt 6.3.4 og 6.3.5 vedtas innarbeidet i reguleringsplanen.

Hans Jørgen Jørgensen, eier av tomt 21, gnr. 50 bnr. 29, epost datert 21.10.09

Stiller spørsmål ved godkjenning av bebygd adkomstveg til bnr. 27 (tomt 20). Tidligere kart viste felles parkering øst for bnr. 33. Han nevner tre punkter som han ønsker belyst:

- i flg. tidligere kart skulle det ikke bygges veg fram til tomt 20 og 30, som skulle ha felles parkering øst for tomt 30 med stiadkomst fram til tomtene.
- veg er lagt helt inn til tomtegrensen, det er ikke tatt hensyn til 4 metersgrensen.
- har følgelsen av at vei fram til bnr. 27 har blitt en permanent veg.

Vurdering:

Utsnitt av plan fra 2004 – jfr. FSK-sak 176/04	Planforslag fra 2008

Som en ser av ovenstående kartskisser er området utbygd vesentlig annerledes mht. adkomstveg 7 og plassering av tomtene 20, 21 og 30 i forholdt til den plan som ble framlagt for planutvalget i sak 176/04. Planforslaget fra 2008 viser området slik det er utbygd, og en kan se at tomt 20 er trukket lengre nordøst, tomt 29 lengre vest, og tomt 30 er flyttet lengre nordøst enn godkjent. Veg og parkeringsplass ligger heller ikke slik de var planlagt i 2004. I hht. plan fra 2004 skulle parkeringsplassen ha lagt der fritidsbolig på tomt 30 er utbygd.

Hans Jørgen Jørgensen påpeker at vegen er bygd nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. Av plankartet av 2004 er det vanskelig å se hvilken avstand som er planlagt mellom veg og tomt, da målestokken er svært liten, men antas å være ca. 1 – 2 meter. Dette er imidlertid ikke interessant, da 4 metersgrensen i plan og bygningsloven er relatert mot bygninger og brannforebygning, jfr. pbl. § 70. En må her heller vurdere om nærheten mellom vegkant og eiendomsgrense kan få konsekvenser mht. vedlikehold av vegen for eksempel ved brøyting eller grøfterensk.

Det gjøres oppmerksom på at det en av kommunens saksdokumenter ikke kan se at det er søkt om tillatelse til tiltak for bygging av adkomstvegen til tomt 16, 20, 21 og 30. Det ble den 02.07.03 i DS-FSK sak 77/03 gitt tillatelse til utbygging av adkomstveger i hht. daværende plan, dvs. i hht. plankart datert 18.11.02. Adkomstvegen til tomtene 16, 20, 21 og 30 ble først behandlet av planutvalget i møte den 15.11.04. Dersom reguleringsplanen godkjennes slik den foreligger må det søkes om tillatelse til tiltak i hht. plan- og bygningsloven for de tiltak som ikke er søkt tidligere.

Når det gjelder anmerkningen om at vegen har blitt en permanent veg, er planens intensjon at det er dette som nå ønskes. De fleste som kjøper hyttetomter i dag ønsker både veg, vann og avløp fram til tomtene, og det er åpnet for slik adkomst til de fleste tomtene i hytteområdet, selv om det i de tidlige planforslagene var forutsatt felles parkering og stiadkomster. Dette medførte en rekke dispensasjonsutbygginger og ulovlige utbygginger. Der det ligger til rette for det, bør det derfor innreguleres veg eller avkjørsel fra hovedvegene i hyttefeltet, slik at det da er opp til utbygger/kjøper å realisere vegen. Reguleringsplanen gir ikke utbyggingsplikt, men en mulighet for å kunne realisere de innregulerte tiltakene.

At vegen er utbygd fram til tomt 20, og ikke avsluttet med en parkering øst for tomt 30 anses ikke å ha vesentlige konsekvenser mht trafikk forbi tomt 21, da vegen her også ville ha gått

forbi tomten og fram til felles parkering. Avstand mellom veg og eiendomsgrense ser også ut til å være i tråd med tidligere forslag, selv om både hyttene, tomtene og vegen ikke er bygd i tråd med den planen som forelå i 2004.

Administrasjonens konklusjon:

Endringene i plan har ikke medført vesentlig større ulempe for eier av tomt 21, enn hva som ville vært resultatet om utbygging hadde skjedd i hht. plankart som ble godkjent av planutvalget i sak 176/04. Dette gjelder både mht. trafikale forhold og mht. avstand mellom eiendomsgrense og vegkant.

Kystverket, brev av 28.10.08

Kan ikke se at tiltak i sjø er til hinder for bruk av ankringsplass utenfor planområdet. Ingen vesentlige bemerkninger til de formål som er valgt for bruk av sjøområder eller landområder i tilknytning til disse.

Minner imidlertid at før tiltak i sjø settes i verk, kreves det tillatelse etter havn- og farvannsloven, og at en setning om dette kan tas inn under fellesbestemmelsene til reguleringsplanen. Det er ingen vilkår for egengodkjenning

Vurdering:

Etter saksbehandlers oppfatning ER Kystverkets merknad mht. å ta inn en bestemmelse om at det kreves tillatelse etter havne og farvannsloven ivaretatt gjennom pkt. 8.4.5 i planforslaget som ble sendt ut på høring i høst.

Administrasjonens konklusjon

Merknad er ivaretatt, jfr. bestemmelsenes pkt. 8.4.5.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune, brev av 28.10.08

Sør-Trøndelag fylkeskommune har skrevet et lengre brev vedrørende kommunens saksbehandling i planområdet, og påpeker blant annet at dette er en svært spesiell sak, hvor de ikke har hatt saker av en slik karakter tidligere, hvor det er utført en rekke tiltak uten å være forankret i en gjeldende reguleringsplan, og heller ikke i tråd med fremlagte forslag til reguleringsplan.

Brev fra Sør-Trøndelag fylkeskommune datert 28.10.08 følger vedlagt dette saksframlegget. Fylkeskommunen stiller vilkår om egengodkjenning av tomt 43 og 44 samt frarår videre utbygging av S2 (utleiehytte). For vurdering av disse punktene vil saksbehandler vise til vurdering under Fylkesmannens høringsuttalelse.

Vurdering:

Selv om det ikke stilles vilkår om egengodkjenning for det, påpeker Sør-Trøndelag fylkeskommune det faktum at da kommunestyre egengodkjente planen i 2003, ble det satt som betingelse at en del av campingplassarealet - øst for veg til molo skulle tas ut av planen, og området for lek skulle utvides tilsvarende. Dette påpekes at ikke er etterkommet gjennom planforslaget fra 2008.

Av saksframlegget til FSK-sak 43/03 og KST-sak 17/03 at daværende saksbehandler har skrevet følgende om utnyttelsen av dette arealet til camping:

”Videre ser en det svært uheldig at campingplassareal også defineres nord/øst for internveg mot moloanlegget. Dette sagt både med begrunnelse i nærhet til bolighuset, nærhet til fylkesveien samt nærhet til fellesområde S3-Lek. Saksbehandler er redd for at en plassering i henhold til vist løsning vil virke sterkt privatiserende sett i forhold til badeområdet/Lek. Det foreslås derfor at området S12 tas ut av planen og at området S3 utvides tilsvarende. Dette er diskutert med grunneier som ikke har fremmet innvendinger til vurderingen.”

I det nye planforslaget er S3 – Lek benevnt som S6 – LEK, mens S12 i den nye planen er benevnt S1.

Da Sundli Plan/Snillfjord kommune reviderte planforslaget sommeren 2008, ble det dessverre oversett at det fra kommunen var stilt vilkår om at campingarealet skulle tas ut av planen. Ingen høringsinstanser har stilt vilkår om egegodkjenning mht. dette, men det er selvsagt kommunen som planmyndighet som her må gjøre en vurdering og ta en avgjørelse. Ut i fra de vurderinger som ble gjort i 2003 ser ikke saksbehandler at konfliktpotensialet mht å utnytte dette arealet til campingformål er endret. En vil derfor foreslå at S1 reduseres, slik at arealet avgrenses til vestsiden av internvegen, og at S6 utvides tilsvarende. Når det gjelder driftsbygningen på gårdstunet, har grunneier plan om at dette kan utnyttes som sanitærbygg på campingsplassen, og dette bygget reguleres således til campingformål.

Administrativ forslag:

Campingsplassarealet S1 reduseres slik at arealet avgrenses på vestsiden av internveg til molo. Område S6 Friluftsområde – Lek utvides tilsvarende. Driftsbygning reguleres til campingformål.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 27.11.08

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har stilt vilkår for egegodkjenning mht. 5 punkter i planen som følgende:

- Det må åpnes for mulighet for parkering i området S13 i planen. Det må ikke åpnes for etablering av sjøboder i dette området som foreslått.
- Fritidstomt 14 må tas ut av planen.
- Med bakgrunn i nasjonale mål om å unngå nye inngrep i 100 metersbeltet må de forslåtte eiendommene 40, 41, 43 og 44 tas ut av planen.
- Utleieboligene i område S2 må fjernes eller flyttes ned mot campingområde S1, som forutsatt i våre tidligere uttalelser. Veiadkomst og andre inngrep må istandsettes og området så godt som mulig tilbakeføres til naturtilstand. Tidligere adkomststi til utsiktsplassen må reetableres.
- Lengden av moloen må reduseres med 15 m, jf. tidligere tillatelse fra Snillfjord kommune.

Fullstendig uttalelse følger saksframlegget.

Vurdering:

I og med at Snillfjord kommune i 2003 ikke tok alle vilkår for egegodkjenning av reguleringsplanforslag til følge, og heller ikke kontaktet Fylkesmannen for å få i stand mekling omkring vilkårene, har ikke kommunen hatt noen plan med rettsvirkning i området. Ut i fra kommunestyrets reguleringsvedtak og foreliggende plankart og bestemmelser vedlagt dette har kommunens oppmålings- og byggesaksavdelingen oppfattet planen som godkjent og klart for utbygging. Når det i ettertid viser seg at kommunen ikke har en rettsgyldig plan, kan

en i ettertid se at det var strandplan fra 1970 tallet og kommuneplanens arealdel fra 1991 som burde vært lagt til grunn for behandling av alle søknader om tillatelse til tiltak i området fram til ny kommuneplan ble vedtatt i 2007.

Saksbehandler vil her redegjøre for hver enkelt av vilkårene fra Fylkesmannen.

1. Det må åpnes for mulighet for parkering i området S13 i planen. Det må ikke åpnes for etablering av sjøboder i dette området som foreslått

Fylkesmannen bemerker at de foreslåtte bodene er relativt store når det kun er snakk om lagring av utstyr i tilknytning til båtbruken. Slike boder må etter Fylkesmannens vurdering lokaliseres på areal der de ikke kommer i konflikt med andre brukerinteresser, og kan med fordel legges i tilknytning til den enkelte fritidseiendom i området. Det må åpnes for mulighet for parkering i området S13 i planen, med kapasitet for å kunne betjene både båteiere, badegjester.

Vurdering:

I det første planforslaget fra 05.04.02 var det foreslått å bygge naust i dette området, parkering i den nordøstlige delen av arealet. 5 utleiehytter var planlagt oppført oppe på Demarhaugen, Gjennom høringsuttalelsen fra 12.03.03 fra Fylkesmannen ble det stilt vilkår for egengodkjenning at området for utleiehytter på Demhamaren ble trukket ned til baksiden av åsen, der naustene var foreslått plassert.

Grunneier opplyste da en jobbet med det reviderte plankartet sommeren 2008 at det ikke vil være aktuelt å bygge utleiehytte på baksiden av Demhaugen, da disse vil få svært begrenset utsikt mot sjøen. En valgte derfor på å foreslå at det kunne føres opp såkalte sjøboder her, dvs. bygg som ligner på naust, men som deles opp i boder, slik at eiere av båt i småbåthavna kunne lagre båtutstyr og fiskeutstyr i nærheten av båtene. Resterende del av arealet skulle så benyttes til parkering (S13).

Gjennom planen er det avsatt et område S14 hvor det er planlagt oppført en lagerhall for vinterlagring av båter. En vurderer at det her også kan lagres båt og fiskeutstyr for de som ønsker det. De fleste av hytteeierne i området vil benytte bil når de skal til småbåthavna, og det vil da ha liten betydning hvor utstyr er lagret. For øvrig kan hytteeierne også lagre utstyr i bod på egen hyttetomt.

Når det gjelder behovet for parkeringsareal, er saksbehandler litt usikker på hvor stort dette bør være. Planen forutsetter en framtidig utvidelse av småbåthavna. Sannsynligheten for at alle skal ut med båt de samme dagene er liten, men området kan også benyttes i friluftsyemed, både til bading og annet opphold i strandsonen, slik at en antar at det bør være plass til å parkere ca. 25- 30 biler i området.

Administrativt forslag:

Vilkår for egengodkjenning tas til følge. Sjøboder utgår av plankart og bestemmelser.

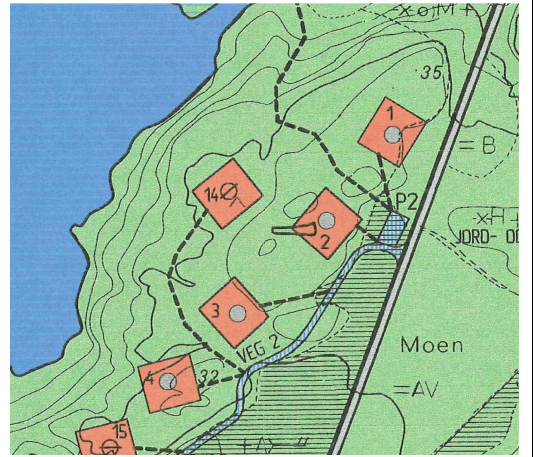

2. Fritidstomt 14 må tas ut av planen:

Fylkesmannen påpeker i sin uttalelse de i deres uttalelser til planene om fortetting av planområdet ikke må plasseres nye fritidsboliger med tilhørende infrastruktur nærmere strandlinja enn de opprinnelige fritidsboligene i området. Dette for å ivareta kvalitetene i

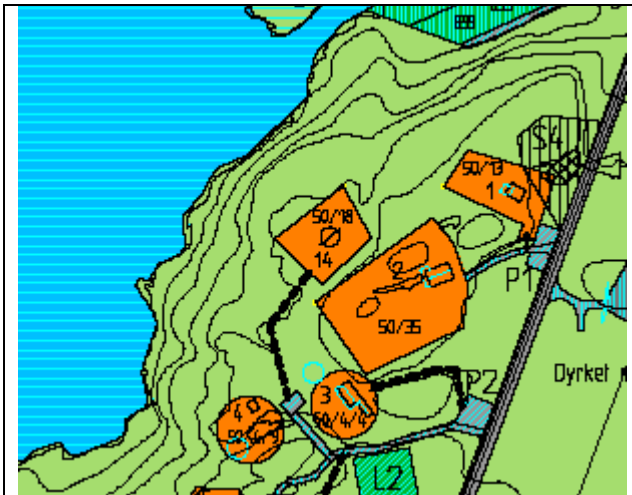
området for de som allerede er etablert her, og for å unngå uheldige inngrep i verdiene i 100 metersbeltet. I brev av 10.09.02 ble det således stilt vilkår om egengodkjenning som påpekte at blant annet tomt 14 – 17 burde tas ut av planen eller flyttet.

Vurdering:

Som følge av Fylkesmannens uttalelse til opprinnelig planforslag av april 2002 ble tomtene 14-17 i revidert planforslag av 18.11.02 trukket noe lengre fra sjøen på linje med eksisterende bebyggelse. Fylkesmannen hadde ikke innvendinger til denne plasseringen i sin nye uttalelse av 12.03.2003.

	
<p>Utsnitt av planforslag datert 05.04.02 (innsigelse til plassering)</p>	<p>Utsnitt planforslag datert 18.11.02 (ingen innsigelse til plassering.)</p>

Som følge av manglende oppdatering av kart etter vedtak, har feil plankart blitt lagt til grunn ved gjennomføringen av kartforretningen på tomt 14. Oppmålingsavdelingen i kommunen har vært i god tro når tomten er fradelt, og ikke kjent med at det forelå flere plankart hvor det forelå innsigelse til plassering av tomten. Som en kan se av saksbehandlers brev av 03.06.08 til Fylkesmannens embetet ble det den 06.05.08 foretatt befarings på tomten, hvor grunneier og kjøper var til stede. Dette med sikte på om mulig flytte tomten slik den var godkjent på kart av 18.11.02, slik at en på denne måten kunne få kommet til en omforent løsning. Ved utsetting av tomtekoordinat (midtpunkt i tomt) i terrenget kom en imidlertid fram til at denne plasseringen ville medføre større konflikt både med hensyn til silhuettvirkning fra sjø, innsyn til eksisterende fritidsbolig (tomt 1 og 2). Plasseringen var også delvis innenfor allerede oppmålte grenser for tomt 2, jfr. utsnitt av planforslag datert 10.09.08 hvor eksisterende eiendomsgrenser er benyttet som formålsgrænse. Det vises her også til vedlagte bilder mht. plassering av tomten i terrenget.



Utsnitt av reguleringsforslag datert 10.09.08

Det er selvsagt beklagelig at kommunen gjennom fradeling av tomten har plassert tomten slik Fylkesmannen hadde vilkår for egengodkjenning av planen over, og som kommunen så tok til etterretning og flyttet. En kan imidlertid ikke se at den alternative plasseringen, som Fylkesmannen gjennom sin uttalelse av 18.11.02 ikke hadde vilkår for egengodkjenning av, er en særlig bedre plassering. Slik tomten er fradelt, er saksbehandlers vurdering at fritidsboligen kan plasseres på et platå, mellom to bergknauser. Fritidsboligen vil plasseres ca. 60 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet. Dersom anbefalt møneretning følges, og det ikke benyttes reflekterende materialer og hytten gis en nøytral fargebruk (mørke jordfarger), vil fritidsboligen bli lite synlig i terrenget. Dette ville vært vanskelig dersom fritidsboligen ble plassert oppe på bergknausen slik vedlagte bilder viser. Også denne plasseringen er godt innefor 100 metersbeltet langs sjø, ca. 70 m.

En fradeling og utbygging oppe på knausen som plankartet av 18.11.02 viser, ville dessuten medføre at fritidsboligen delvis blir liggende slik at den påvirker utsikten fra tomt 1 og 2, noe som en antar ville medført reaksjoner ved utbygging.

Videre kan en ikke se at tomt 14 vil være til vesentlig ulempe for allmennhetens ferdsel i strandsonen slik den er fradelt. Som saksbehandler skriver i brev av 03.06.08 til FMST, tror en ikke det er dette området som er mest attraktivt mht i friluftsyemed, da det er forholdsvis vanskelig framkommelig, bortsett fra sørvest, med bratt skråning både mot vest og nord, og en fjellskrent mot øst. En mener derfor at det er mer sannsynlig at andre områder i planområdet er mer attraktivt mht. friluftsliv i strandsonen. I hht. reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.1.5 tillates ikke hyttetomten inngjerdet, og dette medfører at det ikke skulle være noe hinder for at allmennheten kan passere delvis over tomten uten hinder.

Saksbehandler vil på denne bakgrunn ikke innstille på at Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning mht. plassering av tomt 14 tas til følge. Kommunen bør før sluttbehandling i kommunestyret be Fylkesmannen om mekling omkring plassering av denne tomten.

Administrasjonens forslag:

Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning mht. å trekke tomt 14 ut av planen tas ikke til følge. Ut i fra administrasjonens synspunkt vil plassering som på plankart av 18.11.02, som Fylkesmannen ikke hadde merknader til, ligge kun ca. 10 m lengre fra strandsonen, medføre

vesentlig større silhuettvirkning og være til større ulempe for naboer enn plassering som på plankart av 05.04.02 og 10.09.08.

En ber Fylkesmannen om mekling omkring denne plasseringen før sluttbehandling av planen.

3. Med bakgrunn i nasjonale mål om å unngå nye inngrep i 100 metersbeltet må de forslåtte eiendommene 40, 41, 43 og 44 tas ut av planen.

Fylkesmannen har stilt vilkår for egengodkjenning omkring foreslåtte tomter 40, 41, 43 og 44 i planen. Dette begrunnet i at disse tomtene vil ligge innenfor 100 metersbeltet, og tomt 43 og 44 vil i tillegg bli liggende svært eksponert til mot sør og vest, noe også Sør-Trøndelag Fylkeskommune har påpekt og derfor stilt vilkår om at må trekkes ut.

Saksbehandler har konferert med grunneier, for å se på om det finnes mulighet for å kunne flytte tomtene, men kommet til at de arealene som er igjen på eiendommen mellom vegen og sjøen er lite egnet, da de enten blir liggende innefor 100 metersbeltet, på plasser som kan gi silhuettvirkning eller plasseringen vil være så lite attraktiv at de vanskelig kan ventes omsatt og bebygd.

Saksbehandler er i utgangspunktet enig med både Fylkesmannens og Fylkeskommunens vurderinger mht. disse tomtene, og vil her anbefale at deres vilkår for egengodkjenning av tomtene 40, 41, 43 og 44 tas til følge.

En vil her bemerke at også enkelte av de andre tomtene er planlagt oppe på en høyde, men er trukket lengre tilbake, og vil derfor ikke ligge like eksponert til. Det er videre gitt egne bestemmelser for tomtene i dette området, som vil begrense høyden og fargesetting og materialvalg, noe som skal medføre en mer skjernet utbygging enn i de utbygde områdene.

Administrasjonens forslag:

Fylkesmannens og Fylkeskommunens vilkår for egengodkjenning tas til følge. Tomt 40, 41, 43 og 44 tas ut av planen.

4. Utleieboligene i område S2 må fjernes eller flyttes ned mot campingområde S1, som forutsatt i våre tidligere uttalelser. Veiadkomst og andre inngrep må istandsettes og området så godt som mulig tilbakeføres til naturtilstand. Tidligere adkomststi til utsiktsplassen må reetableres.

Saksbehandler vil også her referere til vårt utgående skriv av 03.06.08, hvor en både redegjør for den tidlige saksbehandling av reguleringsplan og for byggetillatelsen for utleiehytta.

Fylkesmannens uttalelser fra det første planforslaget forelå i 2002 og fram til i dag har vært entydige med hensyn til forslaget om å regulere område for utleiehytter på Damhaugen. Både i brev av 10.09.02, 12.03.03 ble det stilt vilkår om at utbyggingen på Damhaugen måtte trekkes ned på baksiden av haugen.

Det er her klart at kommunen allerede ved behandling av reguleringsplanen har gjort en feil. Kommunen burde, da vilkår for egengodkjenning av plankart datert 18.11.02 ikke ble tatt til følge i planutvalget, bedt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag om et meglingsmøte. Det er ikke tilstrekkelig å sende ut melding om vedtak, med klageadgang i slike tilfeller. Daværende

saksbehandlers oppfatning av at saken var avklart når ingen påklaget vedtaket er således feil, jfr. brev av 27.11.03 til grunneier.

Når kartet viste område for utleiehytte oppe på Damhaugen, og det ikke framgikk av reguleringsvedtaket at vilkår for egengodkjenning ikke var tatt til følge, er det klart at byggesaksbehandler ikke har sett noen grunn til å gå tilbake i saksdokumentene for å undersøke om det forelå vilkår for egengodkjenning da byggesøknad oppe på haugen forelå. Planen ble derfor oppfattet som godkjent, og byggetillatelse gitt som delegert vedtak.

Fritidsboligen ligger i strandsonen, og er plassert slik at den sannsynligvis reduserer allmennhetens ferdsel fra småbåthavna og opp på Damhaugen, som er et fint utsiktspunkt. Fritidsboligen har også fått en utførelse som etter saksbehandlers mening medfører at den er svært synlig fra sjø og landsiden, og utført med relativt store vindusflater. Det vises her til vedlagte bilder av utleieboligens plassering i terrenget.

Saksbehandler kan ikke se noen vesentlige planfaglige momenter som skulle tilsi at kommunen kan godkjenne plassering av utleiehytten som den er utbygd. Det er her heller de økonomiske hensyn som må ivaretas. Utbygger har her investert betydelige økonomiske midler for å få realisert utleieboligen. Adkomstvei, vann og avløpsanlegg er etablert, tomt utsprengt og utleiebolig bebygd. Dersom vilkår for egengodkjenning opprettholdes, med påfølgende pålegg om riving og flytting til annet område, vil dette medføre betydelige kostnader. Likeledes må området istandsettes og så langt mulig tilbakeføres til naturtilstand, noe som vil ta mange år.

Ut i fra befaring i området, anses det som mulig å kunne foreta enkle terrengmessige tiltak som gjør at utleiehytta oppfattes som mindre privatiserende i forhold til allmennhetens bruk av Damhaugen. Tilrettelegging med sti både fra marinaområde og adkomstvegen til hytta opp mot haugen kan gjøres med relativt små fysiske tiltak og eksempelvis skilting fra disse områdene opp på utsiktsområdet.

En vurderer derfor at den gevinsten allmennheten vil få ved en eventuell riving og tilbakeføring av terreng til naturlig nivå er liten, sett i forhold til de økonomiske konsekvensene som et pålegg om fjerning vil få.

Når det gjelder den utsprengte tomten, er det ikke gitt byggetillatelse for oppføring av denne. Tomten kan med relativt enkle tiltak tilbakeføres til stedegen vegetasjon.

Saksbehandler vil på denne bakgrunn foreslå at Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning kun delvis tas til følge, ved at den utsprengte, men ubebygde tomten utgår og reguleres til friluftsmål, mens en ber om mekling omkring bebygd utleiebolig.

Administrasjonens forslag:

Fylkesmannens vilkår om at S2 skal tas ut av planen tas delvis til følge, ved at utsprengt, men ubebygd tomt trekkes ut av planen. En ber fylkesmannen om mekling omkring bebygd utleiebolig.

5. Lengden av moloen må reduseres med 15 m, jf. tidligere tillatelse fra Snillfjord kommune.

Moloen i småbåthavna er gitt en annen plassering enn i opprinnelig plan, og den er i tillegg bygd lengre enn planlagt. Dette har etter Fylkesmannens mening medført store inngrep i sundet mellom fastlandet og Bystingholmen, og vil etter Fylkesmannens vurdering medføre endrete strømforhold i sundet, med fare for øket tilslamming av bunnen i området utenfor moloen. Den er også dominerende i landskapet og stenger i praksis store deler av sundet.

Vurdering:

Som saksbehandler redegjør for i brev til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag den 03.06.08, ble det i DS-FSK sak 0027/04 gitt tillatelse til utbygging av molo i hht. søknad om tillatelse til tiltak av 11.03.04. Vedlagt denne søknaden forelå en kartskisse hvor retningen på moloen avvek i forhold til reguleringsplan. Saksbehandler vurderte at tiltaket likevel var i tråd med reguleringsplanen, dette blant annet mht. at en opprettholdt bredden på passasjen i Bystingsundet, og en reduserte behovet for utfylling. Tiltakshaver har imidlertid bygd ut moloen ca. 15 meter lengre enn omsøkt, og det er disse 15 meterne Fylkesmannen stiller som vilkår skal fjernes.

Selvsagt er det uheldig at kommunen ikke avklarte med Fylkesmannen den endrede utførelsen av moloanlegget før tillatelse ble gitt. Saksbehandler gjorde seg imidlertid sine vurderinger, og med bakgrunn i dette fant han den gang det ikke nødvendig med noen høringsrunde på endringen. Tiltakshaver burde videre ha kontaktet kommunen når utførelsen igjen ble endret og bygd lengre enn omsøkt.

Vedlagte dette saksframlegget følger en kopi av et flybilde fra området, hvor molo i hht. reguleringsplan av 18.11.02 er skissert inn. Av denne kan en se at moloen slik den er bygd ikke medfører noen mer stenging av sundet enn hva som var opprinnelig planlagt, og antas å gi like gode eller bedre strømningsforhold gjennom sundet, da den er bygd i en dypere del av sundet. Bildet viser også at en etablering av molo slik kartskissen av 18.11.02 viser, ville medført behov for å mudre vesentlig større deler av området både innenfor og utenfor moloanlegget, noe som foruten mer stillestående vann også sannsynligvis ville gitt en negativ innvirkning på stabiliteten for strandsonen sør for moloen. Som følge av større vanngjennomstrømming antas også konsekvensene av eventuelle uhell med vesker i småbåthavna vil medføre mindre konsekvenser i småbåthavna. På land ville en molo med utgangspunkt i nabben medført at denne måtte sprenges ned, og en ville da ha fjernet et punkt som med enkle tiltak kan gjøres tilgjengelig for opphold i havna, eksempelvis med utsetting av bord og benker.

Saksbehandler vil også påpeke det faktum at dersom molo ble bygd i hht. til reguleringsplanforslag fra 2002, ville dette medført større fare for konflikt mht. båttrafikk og bruk av området som badeplass.

Kystverket, som ansvarlig myndighet mht. trafikale sjøtrafikkale forhold har ikke hatt merknader til moloens utforming.

En har ikke mottatt melding fra brukerne av området som tyder på at moloanlegget har påvirket artsmangfoldet i sjø i bukta.

En kan på denne bakgrunn ikke se at moloanlegget slik det er utbygd i en lengde av 55 meter er til vesentlig større ulempe for natur og miljøkvalitetene i området, enn en utbygging av molo i hht. kart av 18.11.02 ville gitt. Å redusere lengden av moloen med 15 meter til 40

meter vil derimot medføre at flytebryggeanlegget vil være vesentlig mer utsatt for vind og bølger, og kan medføre at denne blir utegnet for formålet.

Administrasjonens forslag:

Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning tas ikke til følge. Snillfjord kommune kan ikke se at moloanlegget stenger av sundet mellom fastlandet og Bystingholmen mer enn hva moloutført i hht. plankart av 18.11.02 ville gjort. En vurderer også at utbygde molo gir bedre gjennomstrømming og mindre inngrep både i sjø og på land.

Rådmannens innstilling:

Snillfjord kommune ved det faste utvalg for plansaker kan ikke se å kunne ta alle vilkår for egengodkjenning i brev av 27.11.08 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til følge. En vil derfor i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, 2. ledd be om mekling omkring følgende vilkår:

- tomt 14 må tas ut av planen
- bebygd utleieboligene i område S2 må fjernes eller flyttes ned mot campingområde
- lengden av moloen må reduseres med 15 m.

For begrunnelse vises til saksframlegg.

Saksprotokoll

Utvalg:	Formannskapet
Møtedato:	10.02.2009
Sak:	36/09

Resultat: Annet forslag vedtatt

Arkivsak: 08/1189

Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN
BYSTINGEN - GNR. 50 BNR. 4 SLUTTBEHANDLING**

Behandling:

Forslag fra Arnt Magne Flesvik: Saken utsettes i påvente av befaringsrapport.

Votering: Forslag fra Arnt Magne Flesvik - enstemmig og dermed vedtatt.

Vedtaks:

Enstemmig:

Saken utsettes i påvente av befaringsrapport.

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 03.03.2009
Sak: 42/09

Resultat: Annet forslag vedtatt

Arkivsak: 08/1189

Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN
BYSTINGEN - GNR. 50 BNR. 4 SLUTTBEHANDLING**

Behandling:

Forslag fra Anders Krokstad (SP):

Snillfjord kommune ved det faste utvalg for plansaker kan ikke se å kunne ta alle vilkår for egengodkjenning i brev av 27.11.08 fra Fylkesmannen i Sør Trøndelag til følge.

En vil derfor i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, 2.ledd be om mekling med tanke på egengodkjenning.

Votering: Forslag fra Anders Krokstad - enstemmig og dermed vedtatt.

Vedtak:

Enstemmig:

Snillfjord kommune ved det faste utvalg for plansaker kan ikke se å kunne ta alle vilkår for egengodkjenning i brev av 27.11.08 fra Fylkesmannen i Sør Trøndelag til følge. En vil derfor i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, 2.ledd be om mekling med tanke på egengodkjenning.

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 08/1189

REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN BYSTINGEN - GNR. 50 BNR. 4

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold		Arkiv: L12
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
169/08	Formannskapet	23.09.2009
36/09	Formannskapet	10.02.2009
42/09	Formannskapet	03.03.2009

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold	Arkiv: L12
Arkivsaksnr.: 08/1189-2	

REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN BYSTINGEN - GNR. 50 BNR. 4 UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING

Saksdokumenter	Vedlegg
I mappe: Reguleringsbeskrivelse m/bestemmelser datert 10.09.08	Ja
Reguleringskart datert 10.09.08	Ja
Inngående brev av 16.10.2007 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Ja
Utgående brev av 03.06.08	Ja
Øvrige: Sakmapper med innhold 01/1165, 02/392, 03/614, 03/625, 05/827 og 07/916	Nei
Kommuneplanens arealdel	
Plan- og bygningsloven	

Saksopplysninger:

Planutvalget i Snillfjord kommune vedtok i FSK-sak 169/06 å legge forslag til revidert reguleringsplan for eiendommen Bystingen gnr. 50 bnr. 4 til offentlig ettersyn og høring. Planforslaget var utlagt i perioden 30.05-03.07.07.

Gjennom høringen ba Fylkesmannen i Sør-Trøndelag om utvidet frist for uttalelse, da de ikke hadde godt nok grunnlag for å uttale seg om planforslaget, og det ikke framgikk hva som er eksisterende og nytt i planen. De ba derfor om en nærmere avklaring med kommunen før

uttalelse foreligger. Det ble så gjennomført et møte medio september 2007. I brev av 16.10.08 fra Fylkesmannen at det var betydelige avvik mellom den utbygging som er skjedd i område, reguleringsforslag og vilkårene som Fylkesmannen hadde satt for egengodkjenning av reguleringsplanen i planforslag fra 2002 og senere.

I sin uttalelse stilles derfor følgende vilkår for egengodkjenning av planen:

”Vilkår for egengodkjenning:

Tidligere vilkår for egengodkjenning, stilt i brev datert 10.09.2002, 12.03.2003, 04.10.2004 og 07.02.2005, står fortsatt ved lag. Fylkesmannen går mot alle de foreslåtte endringene i reguleringsplan for Bystingen inntil vi har mottatt følgende som grunnlag for ny behandling av saken:

- *En redegjørelse for kommunens saksbehandling av enkelttiltak i området og om kommunen anser utbyggingen som lovlig.*
- *En helhetlig vurdering av de gjennomførte tiltakene i planområdet og hvilke virkninger tiltakene har hatt for naturvern-, friluftsliv og landskapsverdier i området.*
- *Et nytt plankart som er i samsvar med den faktiske utbyggingen i området.*

Vi minner om at vilkår for egengodkjenning innebærer at Fylkesmannen har innsigelse til planen dersom vilkårene ikke imøtekommes.

Som følge av dette ble videre behandling av forslaget til reguleringsplan datert 04.10.06 stanset, slik at administrasjonen i kommunen fikk mulighet til en gjennomgang av den utbyggingen som hadde skjedd, og forelagt dette for Fylkesmannen.

Den 03.06.08 oversendte administrasjonen i Snillfjord kommune et notat til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag hvor alle avvik og endringer ble redegjort for, og en vurdering av hvilke virkninger tiltakene har hatt for naturvern-, friluftsliv og landskapsverdier i området. Dette ble videre diskutert med saksbehandlere hos Fylkesmannen i møte den 04.06.08. En konkluderte da med at kommunen ikke har hatt noen juridisk bindende plan i området. Det ble derfor bedt om at reguleringsplanen ble oppdatert slik at eksisterende situasjon framkommer av plankartet. Det ble imidlertid gjort oppmerksom på at Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved vurdering av planforslaget på fritt grunnlag ville vurdere å opprettholde sine vilkår for egengodkjenning.

Sundli Plan har derfor i nært samarbeid med Snillfjord kommune utarbeidet et forslag til ny reguleringsplan datert 10.09.08. Planforslaget er diskutert med grunneier Olav Jostein Bjørgan gjennom befarung i området den 06.05.08 og møte på teknisk kontor 11.09.08.

En vil her redegjøre redegjøre for de viktigste endringene sett i forhold til planforslaget som ble framlagt for planutvalget i sak 169/06:

Plankartet:

- kartgrunnlag mht. plassering av eiendomsgrenser, fritidsboliger, adkomstveger, parkeringsplasser og småbåthavn er oppdatert i slik de er utbygd.
- tomt 22 og 30 er justert i hht. plassering i terreng.
- redusert område for småbåthavn på land i strandsonen. Områdene foreslås tilbakeført til friluftsområder.

- Lagerplass for tømmer endret til lagerplass for småbåter. (område for mulig oppsett av lagerhall)
- utleiehytter i strandsonen – gjennomført tiltak/oppført hytte og utbygging på utsprengt tomt foreslås godkjent.
- ny adkomstveg til område S3 og til tomt 5. Veg til tomt 5 er resultat av forslag fra eier av gnr. 50 bnr. 44.
- lagt inn 3 nye områder hvor det kan tilrettelegges for lek
- Ny nummerering på spesialområdene.

Planbestemmelsene:

- lagt mer detaljerte bestemmelser for utbygging av tomtene 32-46 enn hva som lå til grunn for i planforslag og byggetillatelsene på tomtene 14-31.
- endring mht. hva som tillates oppført innenfor S13 og S15.
- antall båtplasser i eksisterende småbåthavn fastsatt gjennom bestemmelsene. Mulighet for utvidelse dersom kommunedelplan for småbåthavner tilsier dette.
- endring mht. utbygging i S3 – 2 utleieforhold pr. bygg.

Vurdering:

Saksbehandler er fullt klar over at det er flere elementer i planforslaget som er i direkte konflikt med Fylkesmannens tidligere vilkår for egengodkjenning av reguleringsplan og senere reguleringsendringer. En har likevel valgt å fremme planforlaget med tiltak som er gjennomført inne i planen, da de økonomiske og miljømessige konsekvensene av å måtte rive og flytte oppførte bygg og anlegg vil være så vidt store, sett i forhold til den gevinst en flytting vil ha i forhold til landskap og miljø.

En ser at det har vært en rekke uheldige forhold omkring behandlingen av tidligere reguleringsplan og søknader om reguleringsendringer/dispensasjoner til denne. Dette har medført at kommunens saksbehandlere i enkelte tilfeller sannsynligvis har lagt feil plankart til grunn for saksbehandlingen. Dette gjelder spesielt tillatelsen til å bygge ut utleiehytte og plassering av tomt 14. Videre er det klart at ansvarlig prosjekterende/utførende firma ikke har vært nøyaktig nok mht. plassering av tiltak det er gitt tillatelse for i hht. plan. Dette gjelder spesielt plasseringen av fritidsboliger på tomt 18, 22, 28 og 30, og flere utbyggere har ikke fulgt bestemmelsene mht. fargevalg på fritidsboligene.

Likeledes har en med bakgrunn i at Snillfjord kommune har godkjent plasseringen av moloanlegg og eksisterende utleiebolig foreslått disse godkjent. Om det skal godkjennes oppført en utleiebolig på utsprengt tomt er mer usikkert, men en har valgt å innarbeide denne, da tomten allerede er utsprengt og vann- og avløpsledninger er framlagt. Det presiseres imidlertid at tomten kan med små ressurser tildekkes og istandsettes med stedlig vegetasjon.

Når det gjelder tomt 14, 22 og 30, som kanskje er de ”groveste” avvikene mht. tomteplasseringer i forhold til tidligere planforslag, vil en opplyse om at tomt 14 ble feilplassert ved kartforretning i 2003 som følge av at feil kart ble lagt til grunn (opprinnelig forslag), og saksbehandler ble ikke klar over at det var et vilkår for egengodkjenning i opprinnelig planforslag at denne ble flyttet. En var derfor på befaring med grunneier og kjøper av tomten den 06.05.08, med sikte på å se på mulighetene for å flytte tomten før utbygging. Det ble da klart at slik tomten var ”godkjent” gjennom kommunestyrets vedtak i sak 17/03 ville det ikke være mulig å plassere denne, da dette dels ville være inne på eiendommen gnr.

50 bnr. 33, og plasseringen ville bli svært dominerende i terrenget. Ut i fra forholdene i området vurderes derfor plassering som utstukket som det eneste alternativet i dette området.

Tomt 22 og 30 er plassert feil av ansvarlig prosjekterende/utførende firma. Utbygger hadde en muntlig avtale med kommunens oppmålingsavdeling om at oppmåling av tomtene skulle avventes inntil fritidsboligene var oppført og skulle selges, slik at kjøper kunne være med ved kartforretning. Tomtene er således kun tinglyst med midlertidig forretning. Når byggetillatelse ble gitt, var fritidsboligene søkt i tråd med reguleringsplanen fra 2003, men utbygger har likevel plassert tomtene feil. Gjennom planforslaget har regulant/administrasjonen i kommunen foreslått å flytte tomtene i forhold til opprinnelig plan og godkjenne plassering slik de er utbygd, uten å ta nærmere stilling til om feilplasseringen er noe som bør følges opp rettslig overfor ansvarlig prosjekterende og utførende firma. Plasseringen har vært gjenstand for en del diskusjon, da en mener at spesielt tomt 30 har fått en mye mer dominerende plassering enn hva den ville ha hatt om den ble plassert i hht. til planvedtak i sak 17/03. En har imidlertid kommet til at et pålegg om riving og flytting av tomten vil medføre at tomten flyttes nærmere dalen som går ned mot sjøen, mellom eksisterende hytteområde og planlagt nytt (tomt 32 – 46). Dette er et område som framstår relativt uberørt, ut over at det er lagt en spillvannsledning for utslipp av avløpsvann fra slamavskillere her. Dalen danner en korridor i hytteområdet fra strandsonen og opp i mot FV292, og LNF-områdene overfor denne, og antas derfor å kunne være et oppholdsområde for dyr.

Det er selvsagt uheldig at ansvarlig prosjekterende/tiltakshaver skal få godkjent tiltak som er plassert i strid med plan på denne måten, men en har ved utarbeidelse av planen vurdert at konsekvensene ved å pålegge riving og flytting er større for både natur og terrengforhold og kanskje biologisk mangfold, enn gevinsten en kan få ved mindre framtreddende plassering og tilbakeført av de utbygde tomtene til opprinnelig terreng og vegetasjon. Det er heller ikke registrert noen merknader fra naboer til plasseringene av fritidsboligene 22 og 30 etter at disse ble oppført.

Når det gjelder det foreslått nye hytteområde lengst sør- vest i feltet har dette beliggenhet i område hvor de topografiske forholdene ikke innbyr til strandaktiviteter, da terrenget er både ulendt og bratt. Samtidig er det slik at alle tomtene utenom tomt nr. 44 er plassert utenfor 100 – meters beltet langs sjøen.

Det henvises for øvrig til vedlagte reguleringsbeskrivelse og bestemmelser, samt Fylkesmannens brev av 16.10.07 og kommunens brev av 03.06.08 til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Saken framlegges på denne bakgrunn med følgende innstilling.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2 vedtar det faste utvalg for plansaker å legge forslag til reguleringsplan for eiendommen Bystingen, gnr. 50 bnr. 4 datert 10.09.08 ut til offentlig ettersyn og høring.

Høringsfristen settes til 30 dager fra utsendelse til høringsorganene.

Snillfjord kommune forutsetter at eventuelle kostnader til pålagte arkeologiske undersøkelser bæres av forslagsstiller.

Snillfjord kommune vil påpeke at vedtaket ikke er noen form for godkjenning av de utførte tiltakene i området, og ønsker på fritt grunnlag å kunne vurdere alle innspill og høringsuttalelser til planforslaget.

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 23.09.2008
Sak: 169/08

Resultat: Annet forslag vedtatt

Arkivsak: 08/1189
Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN
BYSTINGEN -... BNR. 4 UTLEGGING TIL OFFENTLIG
ETTERSYN OG HØRING**

Behandling:

Rådmannen fremmet innstillingen med følgende tillegg:

Det tillates ikke etablert fysiske inngrep i et 30 meters bredt belte på Campingplass arealet S1s sørvestre del, langs strandlinjen. Dette området omdefineres til friluftsområde på land.

Votering: Rådmannens innstilling med tillegg - enstemmig.

Vedtak:

Enstemmig:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2 vedtar det faste utvalg for plansaker å legge forslag til reguleringsplan for eiendommen Bystingen, gnr. 50 bnr. 4 datert 10.09.08 ut til offentlig ettersyn og høring.

Høringsfristen settes til 30 dager fra utsendelse til høringsorganene.

Snillfjord kommune forutsetter at eventuelle kostnader til pålagte arkeologiske undersøkelser bæres av forslagsstiller.

Det tillates ikke etablert fysiske inngrep i et 30 meters bredt belte på Campingplass arealet S1s sørvestre del, langs strandlinjen. Dette området omdefineres til friluftsområde på land.

Snillfjord kommune vil påpeke at vedtaket ikke er noen form for godkjenning av de utførte tiltakene i området, og ønsker på fritt grunnlag å kunne vurdere alle innspill og høringsuttalelser til planforslaget.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold
Arkivsaksnr.: 08/1189-19

Arkiv: L12

REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN BYSTINGEN - GNR. 50 BNR. 4 SLUTTBEHANDLING

Saksdokumenter:

		Vedlagt:
I mappe:	Saksframlegg FSK-sak 169/08	Ja
	Saksprotokoll FSK-sak 169/08	Ja
	Reguleringsbeskrivelse m/bestemmelser datert 10.09.08	Ja
	Reguleringskart datert 10.09.08	Ja
	Brev av 28.09.08 fra Inger og Arve Bjørnerud	Ja
	Brev av 27.10.08 fra Statens vegvesen	Ja
	E-post av 21.10.08 fra Hans Jørgen Jørgensen	Ja
	Brev av 28.10.08 fra Kystverket Midt-Norge	Ja
	Brev av 04.11.08 fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune	Ja
	Brev av 27.11.08 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Ja
	Brev av 16.01.08 fra Statens Vegvesen	Ja
	Bildevedlegg – plassering av tomt 14	Ja
	Bildevedlegg – utleiebolig	Ja
Øvrige:	Saksmapper med innhold: 01/1165, 02/392, 03/614, 03/625 05/827, 07/916 Kommuneplanens arealdel Plan- og bygningsloven	

Saksopplysninger:

Planutvalget i Snillfjord kommune vedtok i FSK-sak 169/08 å legge forslag til reguleringsplan for eiendommen gnr. 50 bnr. 4 Bystingen ut til offentlig ettersyn og høring.

Følgende vedtak ble fattet:

”I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2 vedtar det faste utvalg for plansaker å legge forslag til reguleringsplan for eiendommen Bystingen, gnr. 50 bnr. 4 datert 10.09.08 ut til offentlig ettersyn og høring.

Høringsfristen settes til 30 dager fra utsendelse til høringsorganene.

Snillfjord kommune forutsetter at eventuelle kostnader til pålagte arkeologiske undersøkelser bæres av forslagsstiller.

Det tillates ikke etablert fysiske inngrep i et 30 meters bredt belte på Campingplass arealet S1s sørvestre del, langs strandlinjen. Dette området omdefineres til friluftsområde på land.

Snillfjord kommune vil påpeke at vedtaket ikke er noen form for godkjenning av de utførte tiltakene i området, og ønsker på fritt grunnlag å kunne vurdere alle innspill og høringsuttalelser til planforslaget.”

Etter vedtaket ble reguleringsplankartet revidert i hht. vedtak og lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 23.09 – 31.10.08, hvor Sør-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag søkte og ble innvilget forlenget til ca. 02.12.08.

Alle uttalelser følger vedlagt dette saksframlegget. Kort referert har en mottatt følgende:

Dok nr.	Avsender:	Gjelder:	Vilkår for egengodkj.
8	Inger og Arve Bjørnerud	Har tinglyst rett til fortøyningsplass og opplagsplass ved båtstø med slip og liten bod. Ønskes innarbeidet i plan.	Nei
9	Statens vegvesen	Avkjørsel til tomt 5 må utgå Bestemmelser om avkjørsler, parkeringsplasser og frisiktssoner inntas	Ja
10	Hans Jørgen Jørgensen	Stiller spm ved bebygd adkomstveg til bnr. 27. Tidl. kart viste felles parkering øst for bnr. 33.	Nei
11	Kystverket	Ingen bemerkning til formål i sjø og landområder i tilknytning til disse	Nei
14	Sør-Trøndelag fylkeskommune	Frarår videre utbygging av S2	Nei
		Tomt 43 og 44 tas ut av planen eller flyttes	Ja
15	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Det må åpnes for parkering og ikke sjøboder i område S13.	Ja
		Fritidstomt nr. 14 må tas ut av planen	Ja
		Foreslåtte tomter 40, 41, 43 og 45 tas ut av planen	Ja
		Område S2 tas ut. Bebygd utleiebolig rives og flyttes. Område istandsettes	Ja
		Lengde på molo reduseres med 15 m	Ja

Statens vegvesen har i brev av 16.01.09 trukket vilkår om at avkjørsel til tomt 5 må utgå, da dette er en eldre avkjørsel som hytteeier har benyttet siden 1970-tallet, men som ikke har vært foreslått innregulert på tidligere reguleringsforslag.

Foruten overstående høringsinstanser har en ikke mottatt uttalelse i saken fra Bergvesenet, Mattilsynet og Fiskeridirektoratet. Fiskeridirektoratet ga imidlertid uttalelse til planforslag i 2007, og hadde da inggen merknader til planen. I forhold til sjøområdene er det kun molen som er endret i planforslaget som var ut på høring i 2008.

En har videre mottatt en anmodning fra AronsenMonsen Invest AS om at tomt 22 og 30 blir fradelte som følge av at tomtenes plassering er i tråd med kommunens planforslag. Dette har saksbehandler ikke oppfattet å være en høringsuttalelse til planen, og er registrert på egen saksmappe.

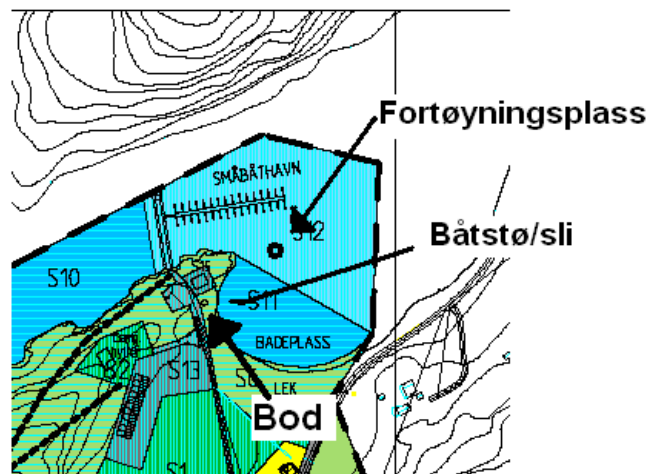
Den 22.01.09 ble det avholdt møte mellom grunneier Olav Jostein Bjørgan og saksbehandler, hvor høringsuttalelsene og vilkårene for egengodkjenning ble gjennomgått, og informert om videre saksgang.

Vurdering:

Saksbehandler viser til vurderinger under saksframlegg for sak 169/08 for generelle vurderinger rundt planforslaget. I dette saksframlegget vil en vurdere de innspillene som er kommet til planforslaget, og eventuelle konsekvenser av disse.

Inger og Arve Bjørnerud, brev av 28.09.08:

Har tinglyst rett til fortøyningsplass og opplagsplass ved båtstø med slip og liten bod. Ønskes innarbeidet i plan.



Vurdering:

Først og fremst vil saksbehandler her opplyse at slike private tinglyste avtaler mellom grunneiere bør hjemles gjennom godkjent plan før tinglysning. I og med at dette er en avtale som er inngått allerede i 1963 var det imidlertid ingen plan- og bygningslov eller strandlov som regulerte utbygging i 100 metersbeltet.

Som planmyndighet trenger en ikke å ta hensyn til slike private avtaler, men bør så langt mulig forsøke å tilpasse planene til avtalene der dette er mulig.

Av plankartet framgår eksisterende bygninger som inngår i planen. Her er boden innarbeidet innenfor friluftsområde S6. Dette betyr at eksisterende bod kan brukes og vedlikeholdes som den står i dag. Dersom boden rives, må det imidlertid søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for eventuell gjenoppbygging.

Fortøyningsplassen er i flg. grunneier innenfor området avsatt til småbåthavn, men ikke i konflikt med eksisterende og eventuell framtidig utvidelse av flytebryggeanlegget. Når det gjelder båtstøa med slip, er denne også ryddet på 1960-tallet. Denne mener saksbehandler kan opprettholdes innenfor reguleringsformålet friluftsområde, men det kan ikke påregnes at det blir gitt dispensasjon for ny, utvidelse og gjenoppbygging av eksisterende eller gjennomføring av nye tiltak innenfor området.

Administrasjonens anbefaling:

Reguleringsplanen vil ikke berøre den tinglyste avtalen, ingen endringer gjøres.

Statens vegvesen, brev av 27.10.08 og 16.01.09:

Vilkår for egengodkjenning vedrørende at det må innarbeides om avkjørsler, parkeringsplasser og siktsoner.

Vurdering:

Dette er et vilkår som må etterkommes i hht. vegnormalene. Saksbehandler har i samråd med Statens vegvesen v/Trond Aune utarbeidet følgende forslag til nye bestemmelser som foreslås inntatt i reguleringsplanen:

- 6.3.6 *Alle avkjørsler fra FV291 med tilhørende siktsoner skal utformes i hht. vegnormalens krav og godkjennes av Statens vegvesen før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.*
- 6.3.7 *Parkeringsplasser må anlegges utenfor vegens eiendomsområde og minimum 4 meter fra vegkant.*

Administrasjonens anbefaling:

Vilkår for egengodkjenning tas til følge. Nye punkt 6.3.4 og 6.3.5 vedtas innarbeidet i reguleringsplanen.

Hans Jørgen Jørgensen, eier av tomt 21, gnr. 50 bnr. 29, epost datert 21.10.09

Stiller spørsmål ved godkjenning av bebygd adkomstveg til bnr. 27 (tomt 20). Tidligere kart viste felles parkering øst for bnr. 33. Han nevner tre punkter som han ønsker belyst:

- i flg. tidligere kart skulle det ikke bygges veg fram til tomt 20 og 30, som skulle ha felles parkering øst for tomt 30 med stiadkomst fram til tomtene.
- veg er lagt helt inn til tomtgrensen, det er ikke tatt hensyn til 4 metersgrensen.
- har følgelsen av at vei fram til bnr. 27 har blitt en permanent veg.

Vurdering:

Utsnitt av plan fra 2004 – jfr. FSK-sak 176/04	Planforslag fra 2008

Som en ser av ovenstående kartskisser er området utbygd vesentlig annerledes mht. adkomstveg 7 og plassering av tomtene 20, 21 og 30 i forholdt til den plan som ble framlagt for planutvalget i sak 176/04. Planforslaget fra 2008 viser området slik det er utbygd, og en kan se at tomt 20 er trukket lengre nordøst, tomt 29 lengre vest, og tomt 30 er flyttet lengre nordøst enn godkjent. Veg og parkeringsplass ligger heller ikke slik de var planlagt i 2004. I hht. plan fra 2004 skulle parkeringsplassen ha lagt der fritidsbolig på tomt 30 er utbygd.

Hans Jørgen Jørgensen påpeker at vegen er bygd nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. Av plankartet av 2004 er det vanskelig å se hvilken avstand som er planlagt mellom veg og tomt, da målestokken er svært liten, men antas å være ca. 1 – 2 meter. Dette er imidlertid ikke interessant, da 4 metersgrensen i plan og bygningsloven er relatert mot bygninger og brannforebygning, jfr. pbl. § 70. En må her heller vurdere om nærheten mellom vegkant og eiendomsgrense kan få konsekvenser mht. vedlikehold av vegen for eksempel ved brøyting eller grøfterensk.

Det gjøres oppmerksom på at det en av kommunens saksdokumenter ikke kan se at det er søkt om tillatelse til tiltak for bygging av adkomstvegen til tomt 16, 20, 21 og 30. Det ble den 02.07.03 i DS-FSK sak 77/03 gitt tillatelse til utbygging av adkomstveger i hht. daværende plan, dvs. i hht. plankart datert 18.11.02. Adkomstvegen til tomtene 16, 20, 21 og 30 ble først behandlet av planutvalget i møte den 15.11.04. Dersom reguleringsplanen godkjennes slik den foreligger må det søkes om tillatelse til tiltak i hht. plan- og bygningsloven for de tiltak som ikke er søkt tidligere.

Når det gjelder anmerkningen om at vegen har blitt en permanent veg, er planens intensjon at det er dette som nå ønskes. De fleste som kjøper hyttetomter i dag ønsker både veg, vann og avløp fram til tomtene, og det er åpnet for slik adkomst til de fleste tomtene i hytteområdet, selv om det i de tidlige planforslagene var forutsatt felles parkering og stiadkomster. Dette medførte en rekke dispensasjonsutbygginger og ulovlige utbygginger. Der det ligger til rette for det, bør det derfor innreguleres veg eller avkjørsel fra hovedvegene i hyttefeltet, slik at det da er opp til utbygger/kjøper å realisere vegen. Reguleringsplanen gir ikke utbyggingsplikt, men en mulighet for å kunne realisere de innregulerte tiltakene.

At vegen er utbygd fram til tomt 20, og ikke avsluttet med en parkering øst for tomt 30 anses ikke å ha vesentlige konsekvenser mht trafikk forbi tomt 21, da vegen her også ville ha gått

forbi tomten og fram til felles parkering. Avstand mellom veg og eiendomsgrense ser også ut til å være i tråd med tidligere forslag, selv om både hyttene, tomtene og vegen ikke er bygd i tråd med den planen som forelå i 2004.

Administrasjonens konklusjon:

Endringene i plan har ikke medført vesentlig større ulempe for eier av tomt 21, enn hva som ville vært resultatet om utbygging hadde skjedd i hht. plankart som ble godkjent av planutvalget i sak 176/04. Dette gjelder både mht. trafikale forhold og mht. avstand mellom eiendomsgrense og vegkant.

Kystverket, brev av 28.10.08

Kan ikke se at tiltak i sjø er til hinder for bruk av ankringsplass utenfor planområdet. Ingen vesentlige bemerkninger til de formål som er valgt for bruk av sjøområder eller landområder i tilknytning til disse.

Minner imidlertid at før tiltak i sjø settes i verk, kreves det tillatelse etter havn- og farvannsloven, og at en setning om dette kan tas inn under fellesbestemmelsene til reguleringsplanen. Det er ingen vilkår for egengodkjenning

Vurdering:

Etter saksbehandlers oppfatning ER Kystverkets merknad mht. å ta inn en bestemmelse om at det kreves tillatelse etter havne og farvannsloven ivaretatt gjennom pkt. 8.4.5 i planforslaget som ble sendt ut på høring i høst.

Administrasjonens konklusjon

Merknad er ivaretatt, jfr. bestemmelsenes pkt. 8.4.5.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune, brev av 28.10.08

Sør-Trøndelag fylkeskommune har skrevet et lengre brev vedrørende kommunens saksbehandling i planområdet, og påpeker blant annet at dette er en svært spesiell sak, hvor de ikke har hatt saker av en slik karakter tidligere, hvor det er utført en rekke tiltak uten å være forankret i en gjeldende reguleringsplan, og heller ikke i tråd med fremlagte forslag til reguleringsplan.

Brev fra Sør-Trøndelag fylkeskommune datert 28.10.08 følger vedlagt dette saksframlegget. Fylkeskommunen stiller vilkår om egengodkjenning av tomt 43 og 44 samt frarår videre utbygging av S2 (utleiehytte). For vurdering av disse punktene vil saksbehandler vise til vurdering under Fylkesmannens høringsuttalelse.

Vurdering:

Selv om det ikke stilles vilkår om egengodkjenning for det, påpeker Sør-Trøndelag fylkeskommune det faktum at da kommunestyre egengodkjente planen i 2003, ble det satt som betingelse at en del av campingplassarealet - øst for veg til molo skulle tas ut av planen, og området for lek skulle utvides tilsvarende. Dette påpekes at ikke er etterkommet gjennom planforslaget fra 2008.

Av saksframlegget til FSK-sak 43/03 og KST-sak 17/03 at daværende saksbehandler har skrevet følgende om utnyttelsen av dette arealet til camping:

”Videre ser en det svært uheldig at campingplassareal også defineres nord/øst for internveg mot moloanlegget. Dette sagt både med begrunnelse i nærhet til bolighuset, nærhet til fylkesveien samt nærhet til fellesområde S3-Lek. Saksbehandler er redd for at en plassering i henhold til vist løsning vil virke sterkt privatiserende sett i forhold til badeområdet/Lek. Det foreslås derfor at området S12 tas ut av planen og at området S3 utvides tilsvarende. Dette er diskutert med grunneier som ikke har fremmet innvendinger til vurderingen.”

I det nye planforslaget er S3 – Lek benevnt som S6 – LEK, mens S12 i den nye planen er benevnt S1.

Da Sundli Plan/Snillfjord kommune reviderte planforslaget sommeren 2008, ble det dessverre oversett at det fra kommunen var stilt vilkår om at campingarealet skulle tas ut av planen. Ingen høringsinstanser har stilt vilkår om egegodkjenning mht. dette, men det er selvsagt kommunen som planmyndighet som her må gjøre en vurdering og ta en avgjørelse. Ut i fra de vurderinger som ble gjort i 2003 ser ikke saksbehandler at konfliktpotensialet mht å utnytte dette arealet til campingformål er endret. En vil derfor foreslå at S1 reduseres, slik at arealet avgrenses til vestsiden av internvegen, og at S6 utvides tilsvarende. Når det gjelder driftsbygningen på gårdstunet, har grunneier plan om at dette kan utnyttes som sanitærbygg på campingsplassen, og dette bygget reguleres således til campingformål.

Administrativ forslag:

Campingsplassarealet S1 reduseres slik at arealet avgrenses på vestsiden av internveg til molo. Område S6 Friluftsområde – Lek utvides tilsvarende. Driftsbygning reguleres til campingformål.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 27.11.08

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har stilt vilkår for egegodkjenning mht. 5 punkter i planen som følgende:

- Det må åpnes for mulighet for parkering i området S13 i planen. Det må ikke åpnes for etablering av sjøboder i dette området som foreslått.
- Fritidstomt 14 må tas ut av planen.
- Med bakgrunn i nasjonale mål om å unngå nye inngrep i 100 metersbeltet må de forslåtte eiendommene 40, 41, 43 og 44 tas ut av planen.
- Utleieboligene i område S2 må fjernes eller flyttes ned mot campingområde S1, som forutsatt i våre tidligere uttalelser. Veiadkomst og andre inngrep må istandsettes og området så godt som mulig tilbakeføres til naturtilstand. Tidligere adkomststi til utsiktsplassen må reetableres.
- Lengden av moloen må reduseres med 15 m, jf. tidligere tillatelse fra Snillfjord kommune.

Fullstendig uttalelse følger saksframlegget.

Vurdering:

I og med at Snillfjord kommune i 2003 ikke tok alle vilkår for egegodkjenning av reguleringsplanforslag til følge, og heller ikke kontaktet Fylkesmannen for å få i stand mekling omkring vilkårene, har ikke kommunen hatt noen plan med rettsvirkning i området. Ut i fra kommunestyrets reguleringsvedtak og foreliggende plankart og bestemmelser vedlagt dette har kommunens oppmålings- og byggesaksavdelingen oppfattet planen som godkjent og klart for utbygging. Når det i ettertid viser seg at kommunen ikke har en rettsgyldig plan, kan

en i ettertid se at det var strandplan fra 1970 tallet og kommuneplanens arealdel fra 1991 som burde vært lagt til grunn for behandling av alle søknader om tillatelse til tiltak i området fram til ny kommuneplan ble vedtatt i 2007.

Saksbehandler vil her redegjøre for hver enkelt av vilkårene fra Fylkesmannen.

1. Det må åpnes for mulighet for parkering i området S13 i planen. Det må ikke åpnes for etablering av sjøboder i dette området som foreslått

Fylkesmannen bemerker at de foreslåtte bodene er relativt store når det kun er snakk om lagring av utstyr i tilknytning til båtbruken. Slike boder må etter Fylkesmannens vurdering lokaliseres på areal der de ikke kommer i konflikt med andre brukerinteresser, og kan med fordel legges i tilknytning til den enkelte fritidseiendom i området. Det må åpnes for mulighet for parkering i området S13 i planen, med kapasitet for å kunne betjene både båteiere, badegjester.

Vurdering:

I det første planforslaget fra 05.04.02 var det foreslått å bygge naust i dette området, parkering i den nordøstlige delen av arealet. 5 utleiehytter var planlagt oppført oppe på Demarhaugen, Gjennom høringsuttalelsen fra 12.03.03 fra Fylkesmannen ble det stilt vilkår for egengodkjenning at området for utleiehytter på Demhamaren ble trukket ned til baksiden av åsen, der naustene var foreslått plassert.

Grunneier opplyste da en jobbet med det reviderte plankartet sommeren 2008 at det ikke vil være aktuelt å bygge utleiehytte på baksiden av Demhaugen, da disse vil få svært begrenset utsikt mot sjøen. En valgte derfor på å foreslå at det kunne føres opp såkalte sjøboder her, dvs. bygg som ligner på naust, men som deles opp i boder, slik at eiere av båt i småbåthavna kunne lagre båtutstyr og fiskeutstyr i nærheten av båtene. Resterende del av arealet skulle så benyttes til parkering (S13).

Gjennom planen er det avsatt et område S14 hvor det er planlagt oppført en lagerhall for vinterlagring av båter. En vurderer at det her også kan lagres båt og fiskeutstyr for de som ønsker det. De fleste av hytteeierne i området vil benytte bil når de skal til småbåthavna, og det vil da ha liten betydning hvor utstyr er lagret. For øvrig kan hytteeierne også lagre utstyr i bod på egen hyttetomt.

Når det gjelder behovet for parkeringsareal, er saksbehandler litt usikker på hvor stort dette bør være. Planen forutsetter en framtidig utvidelse av småbåthavna. Sannsynligheten for at alle skal ut med båt de samme dagene er liten, men området kan også benyttes i friluftsyemed, både til bading og annet opphold i strandsonen, slik at en antar at det bør være plass til å parkere ca. 25- 30 biler i området.

Administrativt forslag:

Vilkår for egengodkjenning tas til følge. Sjøboder utgår av plankart og bestemmelser.

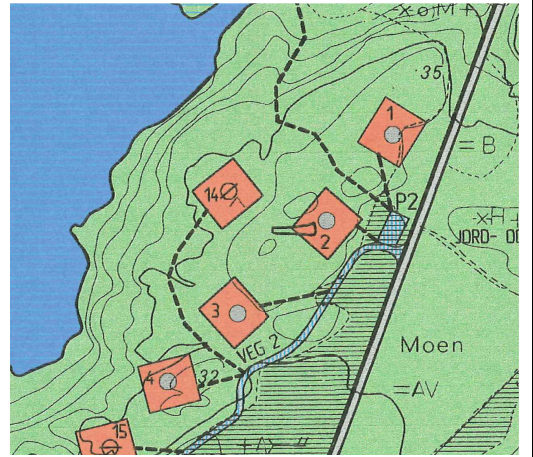

2. Fritidstomt 14 må tas ut av planen:

Fylkesmannen påpeker i sin uttalelse de i deres uttalelser til planene om fortetting av planområdet ikke må plasseres nye fritidsboliger med tilhørende infrastruktur nærmere strandlinja enn de opprinnelige fritidsboligene i området. Dette for å ivareta kvalitetene i

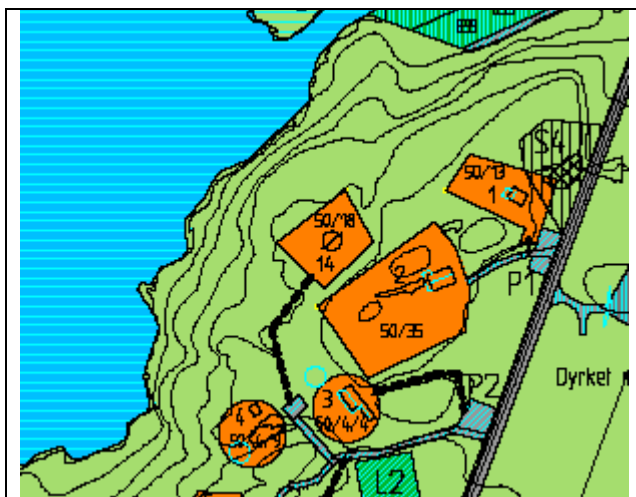
området for de som allerede er etablert her, og for å unngå uheldige inngrep i verdiene i 100 metersbeltet. I brev av 10.09.02 ble det således stilt vilkår om egengodkjenning som påpekte at blant annet tomt 14 – 17 burde tas ut av planen eller flyttet.

Vurdering:

Som følge av Fylkesmannens uttalelse til opprinnelig planforslag av april 2002 ble tomtene 14-17 i revidert planforslag av 18.11.02 trukket noe lengre fra sjøen på linje med eksisterende bebyggelse. Fylkesmannen hadde ikke innvendinger til denne plasseringen i sin nye uttalelse av 12.03.2003.

	
<p>Utsnitt av planforslag datert 05.04.02 (innsigelse til plassering)</p>	<p>Utsnitt planforslag datert 18.11.02 (ingen innsigelse til plassering.)</p>

Som følge av manglende oppdatering av kart etter vedtak, har feil plankart blitt lagt til grunn ved gjennomføringen av kartforretningen på tomt 14. Oppmålingsavdelingen i kommunen har vært i god tro når tomten er fradelt, og ikke kjent med at det forelå flere plankart hvor det forelå innsigelse til plassering av tomten. Som en kan se av saksbehandlers brev av 03.06.08 til Fylkesmannens embetet ble det den 06.05.08 foretatt befaring på tomten, hvor grunneier og kjøper var til stede. Dette med sikte på om mulig flytte tomten slik den var godkjent på kart av 18.11.02, slik at en på denne måten kunne få kommet til en omforent løsning. Ved utsetting av tomtekoordinat (midtpunkt i tomt) i terrenget kom en imidlertid fram til at denne plasseringen ville medføre større konflikt både med hensyn til silhuettvirkning fra sjø, innsyn til eksisterende fritidsbolig (tomt 1 og 2). Plasseringen var også delvis innenfor allerede oppmålte grenser for tomt 2, jfr. utsnitt av planforslag datert 10.09.08 hvor eksisterende eiendomsgrenser er benyttet som formålsgrense. Det vises her også til vedlagte bilder mht. plassering av tomten i terrenget.



Utsnitt av reguleringsforslag datert 10.09.08

Det er selvsagt beklagelig at kommunen gjennom fradeling av tomten har plassert tomten slik Fylkesmannen hadde vilkår for egengodkjenning av planen over, og som kommunen så tok til etterretning og flyttet. En kan imidlertid ikke se at den alternative plasseringen, som Fylkesmannen gjennom sin uttalelse av 18.11.02 ikke hadde vilkår for egengodkjenning av, er en særlig bedre plassering. Slik tomten er fradelt, er saksbehandlers vurdering at fritidsboligen kan plasseres på et platå, mellom to bergknauser. Fritidsboligen vil plasseres ca. 60 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet. Dersom anbefalt møneretning følges, og det ikke benyttes reflekterende materialer og hytten gis en nøytral fargebruk (mørke jordfarger), vil fritidsboligen bli lite synlig i terrenget. Dette ville vært vanskelig dersom fritidsboligen ble plassert oppe på bergknausen slik vedlagte bilder viser. Også denne plasseringen er godt innefor 100 metersbeltet langs sjø, ca. 70 m.

En fradeling og utbygging oppe på knausen som plankartet av 18.11.02 viser, ville dessuten medføre at fritidsboligen delvis blir liggende slik at den påvirker utsikten fra tomt 1 og 2, noe som en antar ville medført reaksjoner ved utbygging.

Videre kan en ikke se at tomt 14 vil være til vesentlig ulempe for allmennhetens ferdsel i strandsonen slik den er fradelt. Som saksbehandler skriver i brev av 03.06.08 til FMST, tror en ikke det er dette området som er mest attraktivt mht i friluftsyemed, da det er forholdsvis vanskelig framkommelig, bortsett fra sørvest, med bratt skråning både mot vest og nord, og en fjellskrent mot øst. En mener derfor at det er mer sannsynlig at andre områder i planområdet er mer attraktivt mht. friluftsliv i strandsonen. I hht. reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.1.5 tillates ikke hyttetomten inngjerdet, og dette medfører at det ikke skulle være noe hinder for at allmennheten kan passere delvis over tomten uten hinder.

Saksbehandler vil på denne bakgrunn ikke innstille på at Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning mht. plassering av tomt 14 tas til følge. Kommunen bør før sluttbehandling i kommunestyret be Fylkesmannen om mekling omkring plassering av denne tomten.

Administrasjonens forslag:

Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning mht. å trekke tomt 14 ut av planen tas ikke til følge. Ut i fra administrasjonens synspunkt vil plassering som på plankart av 18.11.02, som Fylkesmannen ikke hadde merknader til, ligge kun ca. 10 m lengre fra strandsonen, medføre

vesentlig større silhuettvirkning og være til større ulempe for naboer enn plassering som på plankart av 05.04.02 og 10.09.08.

En ber Fylkesmannen om mekling omkring denne plasseringen før sluttbehandling av planen.

3. Med bakgrunn i nasjonale mål om å unngå nye inngrep i 100 metersbeltet må de forslåtte eiendommene 40, 41, 43 og 44 tas ut av planen.

Fylkesmannen har stilt vilkår for egengodkjenning omkring foreslåtte tomter 40, 41, 43 og 44 i planen. Dette begrunnet i at disse tomtene vil ligge innenfor 100 metersbeltet, og tomt 43 og 44 vil i tillegg bli liggende svært eksponert til mot sør og vest, noe også Sør-Trøndelag Fylkeskommune har påpekt og derfor stilt vilkår om at må trekkes ut.

Saksbehandler har konferert med grunneier, for å se på om det finnes mulighet for å kunne flytte tomtene, men kommet til at de arealene som er igjen på eiendommen mellom vegen og sjøen er lite egnet, da de enten blir liggende innefor 100 metersbeltet, på plasser som kan gi silhuettvirkning eller plasseringen vil være så lite attraktiv at de vanskelig kan ventes omsatt og bebygd.

Saksbehandler er i utgangspunktet enig med både Fylkesmannens og Fylkeskommunens vurderinger mht. disse tomtene, og vil her anbefale at deres vilkår for egengodkjenning av tomtene 40, 41, 43 og 44 tas til følge.

En vil her bemerke at også enkelte av de andre tomtene er planlagt oppe på en høyde, men er trukket lengre tilbake, og vil derfor ikke ligge like eksponert til. Det er videre gitt egne bestemmelser for tomtene i dette området, som vil begrense høyden og fargesetting og materialvalg, noe som skal medføre en mer skjernet utbygging enn i de utbygde områdene.

Administrasjonens forslag:

Fylkesmannens og Fylkeskommunens vilkår for egengodkjenning tas til følge. Tomt 40, 41, 43 og 44 tas ut av planen.

4. Utleieboligene i område S2 må fjernes eller flyttes ned mot campingområde S1, som forutsatt i våre tidligere uttalelser. Veiadkomst og andre inngrep må istandsettes og området så godt som mulig tilbakeføres til naturtilstand. Tidligere adkomststi til utsiktsplassen må reetableres.

Saksbehandler vil også her referere til vårt utgående skriv av 03.06.08, hvor en både redegjør for den tidlige saksbehandling av reguleringsplan og for byggetillatelsen for utleiehytta.

Fylkesmannens uttalelser fra det første planforslaget forelå i 2002 og fram til i dag har vært entydige med hensyn til forslaget om å regulere område for utleiehytter på Damhaugen. Både i brev av 10.09.02, 12.03.03 ble det stilt vilkår om at utbyggingen på Damhaugen måtte trekkes ned på baksiden av haugen.

Det er her klart at kommunen allerede ved behandling av reguleringsplanen har gjort en feil. Kommunen burde, da vilkår for egengodkjenning av plankart datert 18.11.02 ikke ble tatt til følge i planutvalget, bedt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag om et meglingsmøte. Det er ikke tilstrekkelig å sende ut melding om vedtak, med klageadgang i slike tilfeller. Daværende

saksbehandlers oppfatning av at saken var avklart når ingen påklaget vedtaket er således feil, jfr. brev av 27.11.03 til grunneier.

Når kartet viste område for utleiehytte oppe på Damhaugen, og det ikke framgikk av reguleringsvedtaket at vilkår for egengodkjenning ikke var tatt til følge, er det klart at byggesaksbehandler ikke har sett noen grunn til å gå tilbake i saksdokumentene for å undersøke om det forelå vilkår for egengodkjenning da byggesøknad oppe på haugen forelå. Planen ble derfor oppfattet som godkjent, og byggetillatelse gitt som delegert vedtak.

Fritidsboligen ligger i strandsonen, og er plassert slik at den sannsynligvis reduserer allmennhetens ferdsel fra småbåthavna og opp på Damhaugen, som er et fint utsiktspunkt. Fritidsboligen har også fått en utførelse som etter saksbehandlers mening medfører at den er svært synlig fra sjø og landsiden, og utført med relativt store vindusflater. Det vises her til vedlagte bilder av utleieboligens plassering i terrenget.

Saksbehandler kan ikke se noen vesentlige planfaglige momenter som skulle tilsi at kommunen kan godkjenne plassering av utleiehytten som den er utbygd. Det er her heller de økonomiske hensyn som må ivaretas. Utbygger har her investert betydelige økonomiske midler for å få realisert utleieboligen. Adkomstvei, vann og avløpsanlegg er etablert, tomt utsprengt og utleiebolig bebygd. Dersom vilkår for egengodkjenning opprettholdes, med påfølgende pålegg om riving og flytting til annet område, vil dette medføre betydelige kostnader. Likeledes må området istandsettes og så langt mulig tilbakeføres til naturtilstand, noe som vil ta mange år.

Ut i fra befaring i området, anses det som mulig å kunne foreta enkle terrengmessige tiltak som gjør at utleiehytta oppfattes som mindre privatiserende i forhold til allmennhetens bruk av Damhaugen. Tilrettelegging med sti både fra marinaområde og adkomstvegen til hytta opp mot haugen kan gjøres med relativt små fysiske tiltak og eksempelvis skilting fra disse områdene opp på utsiktsområdet.

En vurderer derfor at den gevinsten allmennheten vil få ved en eventuell riving og tilbakeføring av terreng til naturlig nivå er liten, sett i forhold til de økonomiske konsekvensene som et pålegg om fjerning vil få.

Når det gjelder den utsprengte tomten, er det ikke gitt byggetillatelse for oppføring av denne. Tomten kan med relativt enkle tiltak tilbakeføres til stedegen vegetasjon.

Saksbehandler vil på denne bakgrunn foreslå at Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning kun delvis tas til følge, ved at den utsprengte, men ubebygde tomten utgår og reguleres til friluftsmål, mens en ber om mekling omkring bebygd utleiebolig.

Administrasjonens forslag:

Fylkesmannens vilkår om at S2 skal tas ut av planen tas delvis til følge, ved at utsprengt, men ubebygd tomt trekkes ut av planen. En ber fylkesmannen om mekling omkring bebygd utleiebolig.

5. Lengden av moloen må reduseres med 15 m, jf. tidligere tillatelse fra Snillfjord kommune.

Moloen i småbåthavna er gitt en annen plassering enn i opprinnelig plan, og den er i tillegg bygd lengre enn planlagt. Dette har etter Fylkesmannens mening medført store inngrep i sundet mellom fastlandet og Bystingholmen, og vil etter Fylkesmannens vurdering medføre endrete strømforhold i sundet, med fare for øket tilslamming av bunnen i området utenfor moloen. Den er også dominerende i landskapet og stenger i praksis store deler av sundet.

Vurdering:

Som saksbehandler redegjør for i brev til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag den 03.06.08, ble det i DS-FSK sak 0027/04 gitt tillatelse til utbygging av molo i hht. søknad om tillatelse til tiltak av 11.03.04. Vedlagt denne søknaden forelå en kartskisse hvor retningen på moloen avvek i forhold til reguleringsplan. Saksbehandler vurderte at tiltaket likevel var i tråd med reguleringsplanen, dette blant annet mht. at en opprettholdt bredden på passasjen i Bystingsundet, og en reduserte behovet for utfylling. Tiltakshaver har imidlertid bygd ut moloen ca. 15 meter lengre enn omsøkt, og det er disse 15 meterne Fylkesmannen stiller som vilkår skal fjernes.

Selvsagt er det uheldig at kommunen ikke avklarte med Fylkesmannen den endrede utførelsen av moloanlegget før tillatelse ble gitt. Saksbehandler gjorde seg imidlertid sine vurderinger, og med bakgrunn i dette fant han den gang det ikke nødvendig med noen høringsrunde på endringen. Tiltakshaver burde videre ha kontaktet kommunen når utførelsen igjen ble endret og bygd lengre enn omsøkt.

Vedlagte dette saksframlegget følger en kopi av et flybilde fra området, hvor molo i hht. reguleringsplan av 18.11.02 er skissert inn. Av denne kan en se at moloen slik den er bygd ikke medfører noen mer stenging av sundet enn hva som var opprinnelig planlagt, og antas å gi like gode eller bedre strømningsforhold gjennom sundet, da den er bygd i en dypere del av sundet. Bildet viser også at en etablering av molo slik kartskissen av 18.11.02 viser, ville medført behov for å mudre vesentlig større deler av området både innenfor og utenfor moloanlegget, noe som foruten mer stillestående vann også sannsynligvis ville gitt en negativ innvirkning på stabiliteten for strandsonen sør for moloen. Som følge av større vanngjennomstrømming antas også konsekvensene av eventuelle uhell med vesker i småbåthavna vil medføre mindre konsekvenser i småbåthavna. På land ville en molo med utgangspunkt i nabben medført at denne måtte sprenges ned, og en ville da ha fjernet et punkt som med enkle tiltak kan gjøres tilgjengelig for opphold i havna, eksempelvis med utsetting av bord og benker.

Saksbehandler vil også påpeke det faktum at dersom molo ble bygd i hht. til reguleringsplanforslag fra 2002, ville dette medført større fare for konflikt mht. båttrafikk og bruk av området som badeplass.

Kystverket, som ansvarlig myndighet mht. trafikale sjøtrafikale forhold har ikke hatt merknader til moloens utforming.

En har ikke mottatt melding fra brukerne av området som tyder på at moloanlegget har påvirket artsmangfoldet i sjø i bukta.

En kan på denne bakgrunn ikke se at moloanlegget slik det er utbygd i en lengde av 55 meter er til vesentlig større ulempe for natur og miljøkvalitetene i området, enn en utbygging av molo i hht. kart av 18.11.02 ville gitt. Å redusere lengden av moloen med 15 meter til 40

meter vil derimot medføre at flytebryggeanlegget vil være vesentlig mer utsatt for vind og bølger, og kan medføre at denne blir utegnet for formålet.

Administrasjonens forslag:

Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning tas ikke til følge. Snillfjord kommune kan ikke se at moloanlegget stenger av sundet mellom fastlandet og Bystingholmen mer enn hva moloutført i hht. plankart av 18.11.02 ville gjort. En vurderer også at utbygde molo gir bedre gjennomstrømming og mindre inngrep både i sjø og på land.

Rådmannens innstilling:

Snillfjord kommune ved det faste utvalg for plansaker kan ikke se å kunne ta alle vilkår for egengodkjenning i brev av 27.11.08 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til følge. En vil derfor i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, 2. ledd be om mekling omkring følgende vilkår:

- tomt 14 må tas ut av planen
- bebygd utleieboligene i område S2 må fjernes eller flyttes ned mot campingområde
- lengden av moloen må reduseres med 15 m.

For begrunnelse vises til saksframlegg.

Saksprotokoll

Utvalg:	Formannskapet
Møtedato:	10.02.2009
Sak:	36/09

Resultat: Annet forslag vedtatt

Arkivsak: 08/1189

Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN
BYSTINGEN - GNR. 50 BNR. 4 SLUTTBEHANDLING**

Behandling:

Forslag fra Arnt Magne Flesvik: Saken utsettes i påvente av befaring.

Votering: Forslag fra Arnt Magne Flesvik - enstemmig og dermed vedtatt.

Vedtak:

Enstemmig:

Saken utsettes i påvente av befaring.

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 03.03.2009
Sak: 42/09

Resultat: Annet forslag vedtatt

Arkivsak: 08/1189

Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN
BYSTINGEN - GNR. 50 BNR. 4 SLUTTBEHANDLING**

Behandling:

Forslag fra Anders Krokstad (SP):

Snillfjord kommune ved det faste utvalg for plansaker kan ikke se å kunne ta alle vilkår for egengodkjenning i brev av 27.11.08 fra Fylkesmannen i Sør Trøndelag til følge.

En vil derfor i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, 2.ledd be om mekling med tanke på egengodkjenning.

Votering: Forslag fra Anders Krokstad - enstemmig og dermed vedtatt.

Vedtak:

Enstemmig:

Snillfjord kommune ved det faste utvalg for plansaker kan ikke se å kunne ta alle vilkår for egengodkjenning i brev av 27.11.08 fra Fylkesmannen i Sør Trøndelag til følge. En vil derfor i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, 2.ledd be om mekling med tanke på egengodkjenning.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold
Arkivsaksnr.: 08/1189-32

Arkiv: L12

**REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN BYSTINGEN - GNR. 50 BNR. 4
SLUTTBEHANDLING OG ENDELIG VEDTAK**

Saksdokumenter:

I mappe:	Reguleringsbeskrivelse m/bestemmelser datert 10.09.08
	Reguleringskart datert 09.09.08, rev. 24.05.09
	Samlet saksframstilling etter møte i FSK 03.03.09 sak 42/09
	Referat fra mekling datert 26.05.09
	IB Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 05.06.09
Øvrige:	Sakmapper med innhold 01/1165, 02/392, 03/614, 03/625, 05/827 og 07/916 Kommuneplanens arealdel Plan- og bygningsloven

Vedlagt:

Ja
Ja
Ja
Ja
Ja

Saksopplysninger:

Planutvalget i Snillfjord fattet i FSK-sak 042/09 følgende vedtak:

”Snillfjord kommune ved det faste utvalg for plansaker kan ikke ta alle vilkår for egengodkjenning i brev av 27.11.08 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til følge.

En vil derfor i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, 2. ledd be om mekling med tanke på egengodkjenning.”

Som følge av dette vedtaket ble det etter avtale med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag avtalt mekling den 05.05.09 vedrørende følgende tema:

- det må åpnes for mulighet for parkering i område S13 i planen. Det må ikke åpnes for etablering av sjøboder i dette området som foreslått.
- fritidstomt 14 må tas ut av planen.
- med bakgrunn i nasjonale mål om å unngå nye inngrep i 100 metersbeltet må de foreslåtte eiendommene 40, 41, 43 og 44 tas ut av planen.

Referat fra meklingsmøte følger vedlagt. Oppsummert ble en enig om følgende gjennom meklingen:

- Tomtene 40, 41, 43 og 44 tas ut av planen, eller flyttes lenger bak dersom det er mulig og ønskelig.
- Tomt for utleiehytte nr. 2 i område S2 tilbakeføres til naturtilstand.
- Den oppførte utleiehytta i område S2 får stå under forutsetning av at stien til utsiktspunktet reetableres og merkes samt at det synliggjøres at området rundt utleiehytta er for alle.
- Vilkår trekkes når det gjelder molo, sjøboder og fritidstomt 14.

Etter møtet ble det sammen med grunneier foretatt en befarings i det nye hytteområdet, hvor det ble funnet alternative tomter for de 4 tomtene som måtte flyttes. Sundli Plan ble så engasjert for å tegne ut et oppdatert plankart, som forelå 24.05.09. Plankartet ble så sendt ut på ny begrenset høring til Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og til grunneier med frist til 05.06.09 med å komme med merknader. Ved fristens utløp er det kun mottatt uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag som ikke har vilkår for egengodkjenning av reguleringsplanen slik den nå foreligger.

Vurdering:

Ut i fra at det nå ikke foreligger vilkår for egengodkjenning av reguleringsplanen, og alle innspill til planen synes å være vurdert, er det opp til kommunen som planmyndighet å egengodkjenne reguleringsplanen i medhold av plan- og bygningslovens §27-2.

Administrasjonen vil vise til tidligere saksframlegg for vurdering av de enkelte tiltakene i planen.

Med bakgrunn i dette, samt resultat fra meklingen den 05.05.09 framlegger således saken med følgende anbefaling overfor planutvalg og kommunestyre:

Rådmannens innstilling:

Snillfjord kommune egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 reguleringsplan med bestemmelser for eiendommen Bystingen, gnr. 50 bnr. 4.

Reguleringsplanens bestemmelser er datert 10.09.08, mens plankart er datert 09.09.08, revidert 24.05.09.

Saksprotokoll

Utvalg:	Formannskapet
Møtedato:	23.06.2009
Sak:	102/09

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 08/1189

Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN
BYSTINGEN - GNR. 50 BNR. 4 SLUTTBEHANDLING OG
ENDELIG VEDTAK**

Behandling:**Vedtak:**

Enstemmig som innstillingen:

Snillfjord kommune egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 reguleringsplan med bestemmelser for eiendommen Bystingen, gnr. 50 bnr. 4.

Reguleringsplanens bestemmelser er datert 10.09.08, mens plankart er datert 09.09.08, revidert 24.05.09.

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 30.06.2009
Sak: 33/09

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 08/1189

Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN
BYSTINGEN - GNR. 50 BNR. 4 SLUTTBEHANDLING OG
ENDELIG VEDTAK**

Behandling:

Vedtak:

Enstemmig som innstillingen:

Snillfjord kommune egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 reguleringsplan med bestemmelser for eiendommen Bystingen, gnr. 50 bnr. 4.

Reguleringsplanens bestemmelser er datert 10.09.08, mens plankart er datert 09.09.08, revidert 24.05.09.