

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 07/428

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMEN TERNINGEN ØSTRE GNR. 32 BNR. 2

Saksbehandler:	Roar Santi Grindvold	Arkiv:	L12
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato	
75/07	Formannskapet	14.08.2007	
95/09	Formannskapet	23.06.2009	

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:	Dag Robert Bjørshol	Arkiv:	L12
Arkivsaksnr.:	07/428-2		
Sluttbehandles i formannskapet			

ENDRING REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMEN TERNINGEN ØSTRE GNR. 32 BNR. 2

Saksdokumenter:

I mappe: Søknad datert 13.02.07
Kart

Vedlagt:

X

Øvrige: Kommuneplanens arealdel

Saksopplysninger:

Snillfjord kommune har mottatt fra Jan Øyan søknad om vesentlig endring av reguleringsplan for eiendommen terningen Østre gnr/ bnr. 32/2. Han skriver:

Søknad om vesentlig endring av reguleringsplan for deler av min eiendom Terningen Østre 32.2 i Snillfjord.

Har planer om ca. 20 til 30 nye hyttetomter sørøst for eksisterende hyttebebyggelse og 2 nye tomter i nordvestre hjørne i mellom eksisterende bebyggelse, alt dette innenfor opprinnelige reguleringsområde.

Dette vil gi en bedre utnyttelse av allerede utbygd vei, vann, avløpsanlegg, strømforsyning og småbåthavn.

Har også krav fra Mattilsynet om godkjenning av vannforsyningen noe som kan medføre en del kostnader ut fra kravene de legger for dagen. Da er det greit med flere å fordele kostnadene på.

Mitt første planforslag var på 45 hyttetomter men Agdenes kommune var svært negativ til hyttebygging på slutten av 1980 årene så planene ble redusert til 33 hyttetomter.

Håper dere ser positivt på utvidelsen av hyttefeltet.

Vedlagt kartskisse som viser området med endringene jeg ønsker.

Vurdering:

Området planforslaget er lokalisert i er gjennom nytt forslag til arealdel avsatt til framtidig utbyggingsområde for fritidsboliger, gjeldende arealdel fra 1991 omfatter ikke området Moldtun da Moldtun i 1991 var en del av Agdenes kommune. Videre omfattes området av reguleringsplan for eiendommen terningen Østre gnr/bnr 32/2 vedtatt i kommunestyret 9. september 2007.

Nå er det planer om fortetting av planområdet med 20 –30 nye hyttetomter. Her er det å bemerke at Snillfjord kommune i den senere tid bevisst har valgt å fortette eksisterende planfelt fremfor å ta nye ubrukte områder i bruk. Denne holdningen bør også være holdningen til dette foreslåtte planfeltet. Det er videre slik at eventuelle nye hytter er planlagt lagt i lengre avstand fra sjø enn eksisterende hyttetomter. Dette understrekes siden enkelthytter i eksisterende planfelt har beliggenhet innenfor 100- meters beltet langs sjø. Dette beltet representerer store verdier sett både i forhold til biologisk mangfold/ naturtyper/ oppvekstområder for vilt samt fritidsformål/ rekreasjon.

Planforslaget er en plan som berører en av de få aktive landbrukseiendommene på Moldtun. Landbruket gjennomgår, og har over tid gjennomgått, store omstillinger og står også i fremtiden ovenfor nye krav til omstilling. Dette betinger som oftest at den enkelte gårdbruker må optimalisere gårdens inntekspotensiale, hvilket også omfatter utmarksressursene, for i det hele tatt å kunne opprettholde/ leve av gårdens drift. Kommunen bør derfor behandle saker fremmet av aktive gårdbrukere også ut i fra dette perspektiv.

Landbruksinteressene/ viltinteressene er allerede avklart gjennom kommunens tidligere behandlinger av dette arealet, dvs. gjennom behandlingen av gjeldende reguleringsplan. Det er derfor ingen grunn til å kommentere disse elementene ytterligere.

Rådmannens innstilling:

Snillfjord kommune har ingen innvendinger til at det fremmes nytt revidert forslag til reguleringsplan for eiendommen ”Terningen Østre” gnr. 50 bnr. 4. Det forutsettes ved vedtaket en generell oppgradering av hele plangrunnlaget i tråd med de endringer som tidligere er gjort innenfor eksisterende planområde.

Snillfjord kommune betrakter forespørselen om fortetning av planfeltet på eiendommen å være i tråd med føringene nedfelt i forslag til ny arealdel.

Snillfjord kommune tar forbehold om retten på fritt grunnlag å vurdere planens innhold når den fremmes.

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 14.08.2007
Sak: 75/07

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 07/428

Tittel: **SAKS PROTOKOLL: ENDRING REGULERINGSPLAN FOR
DELER... TERNINGEN ØSTRE GNR. 32 BNR. 2**

Behandling:

Vedtak:

Enstemmig som innstillinga.

Snillfjord kommune har ingen innvendinger til at det fremmes nytt revidert forslag til reguleringsplan for eiendommen ”Terningen Østre” gnr. 32 bnr. 2. Det forutsettes ved vedtaket en generell oppgradering av hele plangrunnlaget i tråd med de endringer som tidligere er gjort innenfor eksisterende planområde.

Snillfjord kommune betrakter forespørselen om fortetning av planfeltet på eiendommen å være i tråd med føringene nedfelt i forslag til ny arealdel.

Snillfjord kommune tar forbehold om retten på fritt grunnlag å vurdere planens innhold når den fremmes.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold
Arkivsaksnr.: 07/428-11

Arkiv: L12

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE GNR. 32 BNR. 1 TERNINGEN VESTRE OG GNR. 32 BNR. 2 - UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING

Saksdokumenter:

I mappe: Reguleringsbestemmelser
Plankart datert 01.12.08

Vedlagt:

Ja
Ja

Øvrige: Plan- og bygningsloven
Jordloven
Egengodkjent reguleringsplan 09.09.99

Saksopplysninger:

Fra Sundli Plan har vi mottatt privat forslag til reguleringsplan for eiendommen gnr. 32 bnr. 1 og 2 m.fl. Området omfatter tidligere godkjent reguleringsplan for eiendommen gnr. 32 bnr. 2, med utvidelse av utbyggingsområde for fritidsboliger mot sør og sørvest, samt nytt område for boligbebyggelse. Planområdet er videre utvidet mot nord vest, hvor det er planlagt utbygging av en felles småbåthavn.

Bakgrunn for planen:

Eier av eiendommen gnr. 32 bnr. 2 fikk i K-sak 29/91 i Agdenes kommune godkjent reguleringsplan for bl.a. utbygging av fritidsboliger med tilhørende adkomstveger på deler av sin eiendom. I K-sak 48/99 i Snillfjord ble det godkjent en vesentlig reguleringsendring, hvor en del tomter ble flyttet, nye adkomstveger innregulert mm.

I brev av 13.02.07 ba grunneier Jan Øyan forhåndsuttalelse til en vesentlig endring av reguleringsplanen, med utvidelse av hytteområdet mot sørøst, noe som ville gi bedre utnyttelse av allerede utbygd vei, vann, avløpsanlegg, strømforsyning og småbåthavn. Saken ble framlagt for formannskapet i FSK-sak 75/07, hvor kommunen uttrykte at en ikke hadde innvendinger mot til at det ble fremmet et revidert forslag til reguleringsplan for eiendommen Terningen Østre, men det ble forutsatt en generell oppgradering av hele plangrunnlaget i tråd med endringer som tidligere er gjort innenfor eksisterende planområde.

Oppstart og varslings:

Regulant oversendte i brev av 30.10.07 annonse til Distriktsavisa Sør-Trøndelag og Adresseavisen, Trondheim, hvor det ble kunngjorde igangsetting av planarbeid på eiendommen gnr. 32 bnr. 2. Kopi av annonsen ble oversendt berørte grunneiere, hytteforening og høringsinstanser med mulighet for å komme med innspill til planarbeidet.

Samråd og medvirkningsprosess:

Regulant har ikke sett behov for å avholde informasjonsmøte med berørte grunneiere og naboer til planområdet. Det er ikke framkommet noen vesentlige innspill fra disse til kunngjort oppstart av planarbeidet.

Sammendrag av innspill:

Følgende merknader er kommet inn i forbindelse med varsling til fagmyndighetene:

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 26.11.07:

- vedtatte bevaringsområde må opprettholdes i hht. gjeldende plan fra 23.04.91 (vilkår for egengodkjenning).
- ved utarbeidelse av planer for ny utbygging skal det legges særlig vekt på tilrettelegging for allmennhetens bruk og tilgjengelighet til strandsonen, jfr. St.meld. nr. 26 (2006-07)

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 11.12.07:

- for område til boligformål minner en om rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- bebyggelse og andre inngrep styres unna dyrka marka innenfor planområdet.
- det må ikke foreslås tiltak som medfører nye inngrep i hundremetersbeltet langs sjøen eller kommer i konflikt med områdets verdi for viltet.
- Behovet for nye båt plasser må dekkes gjennom å utnytte kapasiteten i eksisterende anlegg framfor planlegging av nye.
- areal til ulike næringsformål må primært styres til de arealene som er satt av til formålet i kommuneplanen.

Som følge av at det gjennom høringsuttalelsen fra Fylkesmannen framkom at det var et viktig viltområde i området, ble Snillfjord kommune kontaktet for å få avklart kommunen holdning til en eventuell utvidelse av planområdet mot sørøst. I e-post av 19.09.08 basert på et foreløpig utkast til reguleringsplan fra miljøvernrådgiver Arild Monsen blir det påpekt følgende:

- området er registrert som særlig viktig viltområde med vinteroppholdssted for hjort, samt hekkeplass for rovfugl.
- registrert rovfugllokalitet er ikke lengre en rødlisteart, men skal fortsatt være gjenstand for nøye vurdering ved igangsetting av nye prosjekter. Det er usikkert hvordan arten påvirkes av ytterligere hytteutbygging, østlige deler har størst konfliktpotensiale.
- det bør vurderes å redusere omfanget av planen, eventuelt krympe arealbruken ved en fortettet tomteplassing i sørvestlig retning.

Forhold til kommunedelplan for småbåthavner og ny plandel av plan- og bygningsloven:

Som følge av at kommunen har nedlagt et generelt forbud mot etablering og bygging av nye flytebrygger og småbåtanlegg inntil en har vedtatt en kommunedelplan for småbåthavner, avtalte saksbehandler i januar 2009 å utsette behandling av planforslaget inntil kommunedelplanen var vedtatt. Som følge av ny planlov, og rundskriv fra miljøverndepartementet, fremmes saken nå likevel for planutvalget for vedtak om utlegging til offentlig ettersyn og høring, da en videre avventing vil medføre at planen må behandles etter nytt lovverk, noe som medfører behov for omarbeiding av planen. En vil derfor ikke ta stilling

til foreslåtte småbåthavn gjennom dette saksframlegget, og forutsettes derfor tatt ut av planen før utlegging til offentlig ettersyn og høring.

Planforslaget:

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser ble mottatt av Snillfjord kommune i brev av 01.12.2008. Planforslaget omfatter i stor grad områder som gjennom den tidligere planen var regulert til jord- og skogbruk. Kun en mindre del av tidligere godkjent hytteområde er inntatt, hvor det foreslås 2 nye fritidstomter i den vestlige delen av hytteområdet, samt at arealbruken mot sjø foreslås endret. Planutvalgets forutsetning i forhåndsuttalelsen om en generell oppgradering av hele plangrunnlaget i tråd med endringer som tidligere er gjort innenfor eksisterende planområde synes derfor ikke oppfylt.

Planbestemmelser og plankart fastsetter forslag til arealbruk og utnyttelse av området. En vil ikke her referere den enkelte bestemmelse, men vurdere de enkelte elementene i planforslaget.

Byggeområder:

Til kategorien byggeområder foreslås det utlagt 6 boligtomter, 49 nye boligtomter, område for oppføring av rorbuer, samt område for industri/lager.

Boligtomter (B1-B6):

I reguleringsplanen fra 1999 er det godkjent utbygd i alt 4 boligtomter i området, da plassert lengre øst i planområdet, ved foreslåtte fritidstomter 44 og 45. Ingen av disse tomtene er i dag utbygd. Disse foreslås nå tatt ut av planen, og i stede tilrettelegge for utbygging av 6 boligtomter på høyden sør-øst for tunet på eiendommen. Tomtene B1-B3 ligger område med lav furuskog, i skrånende terreng, mens tomtene B4-B6 er plassert oppe på et høydedrag. Grunnen er fjell i dagen med lite vegetasjonsdekning.

Av bestemmelsene ser en at det foreslås tillatt oppført boligbygg i inntil 2 etasjer, samt garasje/uthus. Ut i fra terrengforholdene og byggehøyde i området, synes det klart at tomtene B4-B6 vil kunne bli svært fremtredende i terrenget, spesielt fra sjøen, da tomtene og husene ligger på en høyde, og det er lite vegetasjon som gir skjul. Ut i fra dette bør det ikke bebyggelse her oppføres i mer enn 1 etasje, men at en til gjengjeld kan tillate utbygging i noe større areal.

Tomtene B1-B3 synes å være plassert bedre i terrenget, og her er det mer vegetasjon og terrengforholdene gjør at boligene vil bli like synlige i terrenget. En bør derfor vurdere om det kan være aktuelt å flytte tomtene B4-B6 til dette området, eksempelvis på motsatt side av adkomstvegen.

En vil videre påpeke at kommunen ved utlegging av tomter til boligformål, skal påse at barn- og unges interesser er ivaretatt. Kommunen skal derfor bl.a. vurdere konsekvenser for barn- og unge i planprosessen, og påse at det er egnede arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. I planforslaget er det ikke avsatt noen plass for tilrettelegging for lek. Dersom en skal avsette områder for boligbebyggelse bør det avsettes nødvendige arealer for lekeplasser, gjerne plassert slik at disse kan benyttes under en viss oppsikt fra bebyggelsen. Det bør stilles vilkår om at lekeplass skal være opparbeidet før boligene tillates tatt i bruk, slik at en sikrer at forhold ligger til rette for barn den dagen de kommer til området.

Administrasjonens konklusjon:

Tomtene B4-B6 tillates kun utbygd som eneetasjes bygg, alternativt vurdere å flytte tomtene nærmere B1-B3, eksempelvis på motsatt side av vegen for disse.

Det må avsettes areal for tilrettelegging for barns lek, med rekkefølgebestemmelse om at denne skal være opparbeidet før brukstillatelse gis på boliger i området.

Fritidsbebyggelse:

Planforslaget innebærer en betydelig utvidelse av eksisterende hytteområde på gnr. 32 bnr. 2, med i alt 49 nye fritidstomter, hovedsakelig lokalisert sør og øst for eksisterende hyttefelt, men 2 tomter er lokalisert innenfor eksisterende felt. 5 tomter forslås helt sør i planområdet, hvorav 2 stk på gnr. 32 bnr. 1

Gjennom sin forhåndsuttalelse til reguleringsplanen henviser Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til sin uttalelse til kommuneplanens arealdel for Snillfjord, hvor det bemerkes at området har stor verdi som viltområde, samt at området grenser ned mot sjøen. De anbefaler derfor å vurdere en fortetting av eksisterende områder før ny arealbruk tas i bruk.

En vil her også bemerke at i det opprinnelige planforslaget som ble behandlet av Agdenes kommune i 1991, var det foreslått utbygging av en del tomter i dette området, som ble avslått med bakgrunn i områdets viltverdier.

Som følge av denne uttalelsen fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ble kommunen kontaktet, hvor regulant anmodet om en nærmere vurdering av områdets verdi for viltet. Dette resulterte i et notat fra miljøfaglig saksbehandler datert 19.09.08, hvor det ble påpekt at området er et viktig vinteroppholdssted for hjort, samt hekkeplass for rovfugl som skal være gjenstand for nøye vurdering. Da det er usikkert hvordan arten påvirkes av ytterligere utbygging, ble det anbefalt å redusere utbyggingene i de østlige delene av planområdet, eventuelt ved en fortettet tomteplassering i sørvestlig retning.

Saksbehandler kan ikke se at regulant har tatt særlig hensyn til denne tilbakemeldingen. Det er heller ikke framlagt dokumentasjon på at det er foretatt nærmere undersøkelser omkring hvilke konsekvenser en utbygging som vist vil kunne ha for viltet i området. Ut i fra denne usikkerheten, vil det være uheldig å tillate en utbygging av tomtene 15 - 45 som en i dag ikke vet konsekvensene av.

Når det gjelder tomtene 3-5 vil disse ligge "innenfor" adkomstvegen til dagens hytteområdet. I opprinnelige reguleringsplan for området, var boligtomtene planlagt i området hvor tomt 9-12 er plassert. En utbygging av 10 tomter i forlengelsen av dette området fram mot bekken anses å være akseptabelt, og at bekken så får danne en grense mot de viktige viltområdene i den østlige delen av planområdet.

Når det gjelder tomte 46 – 50 synes disse å ligge i et område med mindre konfliktpotensiale, og saksbehandler kan ikke se noen vesentlige verdier som disse tomtene vil komme i konflikt med. Likeledes er tomt 1 og 2 plassert innefor eksisterende hytteområde, noe som medfører en fortetting av eksisterende hytteområde. Det har ikke kommet merknader fra naboer til plasseringen av disse tomtene.

Tomtene 48 og 49, som foreslås sør for eksisterende industriområdet B1 ligger på eiendommen gnr. 32 bnr. 1. Tomtene er tenkt plassert mellom vegen og elva. Tomt 49 er lagt

ca. 25 m. fra elvekanten, mens tomt 48 ligger ca. 40 m fra kanten. Kommunen har gjennom kommuneplanens arealdel fastsatt at utbygging langs vassdrag ikke bør skje nærmere vassdrag enn 50 meter. Regulant har foreslått området rundt fritidsbebyggelsen regulert til friluftsområde på land, dvs. at han vurderer dette området å ha en verdi i friluftsyemed, og det synes da uheldig å få to fritidsboliger plassert midt inne i området. Nærheten til industriområdet I1, hvor det i dag drives smoltfiskanlegget gjør også at en må stille spørsmål omkring hvor heldig det er å legge fritidsbebyggelse så nærme. Ved endret produksjon eller bruk av industriområdet kan det oppstå uheldige følger for omkringliggende bebyggelse, eksempelvis støy og luktplager.

Når det gjelder område for rorbuer, er dette foreslått i område som i dag er regulert til industri/utleieenheter. Ut i fra at dette området ligger nede i sjøkanten, i nærheten av foreslåtte småbåthavn, vil saksbehandler anbefale at dette tiltaket ses i sammenheng med en eventuell reguleringsplan for utbygging av småbåthavn i tråd med den pågående kommuneplanprosessen. En vil da få en mer detaljert plan.

Administrasjonens konklusjon:

Foreslåtte fritidstomter 15-45, samt 48 og 49 tas ut av planforslaget før utlegging til offentlig ettersyn og høring. Likeledes foreslåtte område for rorbuer tatt ut, som kan fremmes som en del av en eventuell reguleringsplan for småbåthavn i området.

Industri/Lager (I1-I3)

Industriområde I1 omfatter dagens smoltfiskanlegg, og planen er derfor her i tråd med gjeldende arealbruk.

Når det gjelder I2 og I3 fremgår det ikke av planen hva de slags type industri som tenkes i områdene. En ser imidlertid at I2 vil muliggjøre en framtidig utvidelse av smoltfiskanlegget, da det arealet som anlegget i dag ligger på gir liten mulighet for utvidelse. På I3 er en kjent med at grunneier planlegger å bygge en lagerhall for vinterlagring av båter, og at dette tidligere har vært aktuelt på område I3. I og med at det pr. i dag ikke er fastsatt noen kommunedelplan for småbåthavner, vil det være usikkert om det er behov for en lagerhall her. Dersom en i kommunedelplanen foreslår en småbåthavn i området, bør således området I3 inngå i en reguleringsplan for dette området.

Både I2 og I3 ligger på dyrket jord, og en utbygging vil derfor gå på bekostning av dette. Landbruksfaglig saksbehandler i kommunen mener det her kan aksepteres at de nevnte arealene tas i bruk til industriformål.

Administrasjonens konklusjon:

Med bakgrunn i overnevnte anbefale at I3 tas ut av reguleringsplanen før utlegging til offentlig ettersyn og høring, og vurderes inntatt gjennom en eventuell reguleringsplan for småbåthavn i området når kommunedelplan for småbåthavner foreligger.

Naust (N1, N2)

Dette er 2 eksisterende naust som ligger i det området hvor det foreslås utbygd småbåthavn. Det er naturlig at disse inngår i en eventuell reguleringsplan for småbåthavn.

Administrasjonens konklusjon

Naustene anbefales tatt ut av det foreliggende planforslaget og inntas i en eventuell senere reguleringsplan for småbåthavn.

Landbruksområder

Jord og skogbruk:

Områder hvor det ikke forslås tiltak er regulert til jord- og skogbruk. Se for øvrig vurdering til landbruksfaglig saksbehandler.

Offentlig trafikkområder:

Kjøreveg:

Planforslaget omfatter den kommunale vegen i vestlig del av planområdet. Det er gitt bestemmelser mht. at ved opparbeidelse av avkjørseler skal disse utformes i hht. veglovens bestemmelser.

Spesialområde

Frisiktssone veg

Ingen merknader.

Private kjøreveger:

Dersom hyttetomtene som administrasjonen foreslår tatt ut, tas ut, forutsettes at tilhørende veger også tas ut. Bestemmelsene må i så tilfelle oppdateres på dette punktet.

Administrasjonens konklusjon:

Private kjøreveger til tomt 15-45 og 48,49 tas ut av planen.

Friluftsområder på land:

Ingen kommentarer, men området i sør bør omfatte også hyttetomtene 48 og 49 samt forslåtte veg til disse, jfr. vurdering under fritidstbebyggelse og private kjøreveger.

Friluftsområde i sjø og vassdrag:

Dette er et området som ligger utenfor forslått småbåthavn, og en vil derfor anbefale at dette tas ut av dette planforslaget. Området tas med i en eventuell reguleringsplan for småbåthavn.

Privat småbåtanlegg i sjø og på land:

Som nevnt under avsnittet om forhold til kommunedelplan og ny plan- og bygingslov, har en blitt enig med grunneier i at småbåthavna tas ut av planforslaget før utlegging til offentlig ettersyn og høring.

Det henvises her til vurderinger gjort gjennom kommunedelplanen.

Administrasjonens konklusjon:

Småbåthavn i sjø og på land med tilhørende anlegg tas ut av planforslaget og fremmes eventuelt som egen plan når kommunedelplan foreligger.

Bevaringsområde Kulturminne:

Bevaringsområde i plan fra 1991 og 1999 synes ivaretatt. Det gjøres oppmerksom på at kulturminnemyndigheten vil kunne ønske å foreta nærmere undersøkelser i planområdet dersom planen legges ut med utbygging i nye områder.

Vann- og avløpsanlegg:

Vannforsyning er tenkt løst med boring i fjell eller nedsetting av brønn i løsmasser utenfor reguleringsgrensen. Eksisterende hytteområde har i dag forsyning fra Terningsvatnet. Vannverket er godkjenningsspliktig, men som følge av dårlig vannkvalitet vil fortsatt bruk av dette vannet medføre behov for betydelige investeringer for å få hygienisk tilfredsstillende kvalitet. Det planlegges derfor å bore etter vann, og dele opp området i flere forsyningsområder for å unngå drikkevannsforskriftens krav til godkjenning ved over 50 abonnenter.

En vil her opplyse at selv om forsyningssystemet splittes opp, vil kommunen måtte påse at området har tilgang til hygienisk godt vann av tilstrekkelige mengder før byggetillatelse gis.

En har ved gjentatte tilfeller sett at det er vanskelig å få inn ferdigattest for veg, vann og avløpsanlegg, og at disse tiltakene i enkelte tilfeller bygges uten søknad og tillatelse til kommunen. For å hindre at fritidsboliger bygges og tas i bruk før nødvendig infrastruktur er på plass, vil administrasjonen anbefale at det settes inn et nytt punkt 18 i reguleringsbestemmelsene om rekkefølgebestemmelser for ferdigstilling av veg, vann og avløpsanlegg før byggetillatelse til bolig og fritidsbolig gis.

Miljøfaglig vurdering:

Saksbehandler: Arild J. Monsen

I viltplanen fra 1992 for Agdenes, som denne delen av kommunen da tilhørte, inngår Terningen Østre i særlig viktig viltområde "A 8 Moldtua". Planområdets betydning i denne sammenhengen vil vesentlig være som vinteroppholdssted for hjort, samt kjente hekkeplasser for rovfugl.

I dag er det registrert hekking av havørn på to lokaliteter som ligger i influensområdet for planlagt nytt hyttefelt. Arten, som tidligere hadde status som "hensynskrevende" inngår riktignok ikke i den nye norske rødlista fra 2006, men må fortsatt være gjenstand for nøye vurderinger ved igangsetting av nye prosjekter.

Den ene lokaliteten på yttersida av Grasholkammen har ikke hatt hekking siden 2005, trolig p.g.a. bygging av nye hytter i nærheten av reirplassen. Lokaliteten Gråurdammen synes deretter å ha overtatt som en stabil hekkeplass, og har hatt vellykket hekking både i 2007 og 2008. Det er noe usikkert hvordan arten vil påvirkes av ytterligere hytteutbygging i området, men den østligste delen av feltet vil ha størst konfliktpotensiale.

Områdets betydning som vinteroppholdssted for hjort er fortsatt viktig. Forslaget til ny fritidsbebyggelse har en utstrakt spredning med betydelig arealbruk. Dette medfører at hjortens bruk av området påvirkes i vesentlig grad.

For å redusere skadevirkningene både for hjort og havørn, bør det vurderes å redusere omfanget av planen, eventuelt krympe arealbruken ved en fortettet tomteplassing i sørvestlig retning.

Det bør ikke tillates nye inngrep i 100-metersbeltet langs sjøen.

Forhold til øvrige planer og retningslinjer:

Arealet på gnr. 32 bnr. 2 er tidligere regulert, sist endret i 1999. I planen fra 1999 er det meste av arealet hvor det nå foreslås endringer regulert til jord- og skogbruksområder. Området på gnr. 32 bnr. 1 er ikke tidligere regulert, men det er gitt tillatelse til utbygging av industriområdet for smoltfiskproduksjon, dels fra gnr. 32 bnr. 1 og 2.

Gjennom plan- og bygningsloven vil en vedtatt reguleringsplan være rettsbindende for alle tiltak nevnt i lovens §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område. Dette gjør at det ikke vil bli tillatt bruk av grunn som vanskeliggjør gjennomføring av reguleringsplanen. Det er derfor viktig at en gjennomfører en helhetlig vurdering hvor alle berørte parter og fagmyndigheter får mulighet til å uttale seg før kommunen tar planen opp til behandling.

En vedtatt reguleringsplan opphever i utgangspunktet forbudet mot bygging og fradeling i 100 metersbeltet for de tiltakene som er godkjent gjennom planen. Gjennom sin behandling skal imidlertid kommunen ivareta de interesser som loven er ment å skulle ivareta.

Konsekvenser av planforslaget, avbøtende tiltak:

Konsekvenser for natur og miljø:

Støy, luftforurensing:

Det er ikke utført noen støyvurderinger i området. En kan ikke se at det er vesentlige tiltak som vil medføre støy eller luftforurensing ut over bruken av industriområdene. Slike vurderinger må i så fall gjøres ved søknad om tillatelse til tiltak på områdene.

Biologisk mangfold:

Det henvises her til miljøfaglig vurdering mht. vilt i den østlige delen av planområdet. For øvrig er det ikke registrert viktige botaniske forekomster i området.

Estetikk:

En slik massiv utbygging av boliger og fritidsboliger, småbåthavn og rorbuer vil ha en betydelig estetisk innvirkning på landskapet, og vil bli godt synlig fra store deler av Værrafjorden.

Samfunnsmessige konsekvenser:

Konsekvenser for landbruket:

Planforslaget vurderes å ha liten betydning for landbruksdriften i området, ut over at det går med noe dyrket jord til industri/lagerfunksjoner. Dersom småbåthavn med tilhørende anlegg godkjennes, kan dette være med å skape en viktig tilleggsnæring i området.

Bomiljø og fritidsopphold:

Planen medfører en vesentlig utvidelse av utbyggingsområdet. For boligbebyggelsen synes det positivt at denne blir liggende mer avskjermet fra fritidsbebyggelsen enn tidligere, men plasseringen kan synes å være tungvint, spesielt med tanke på barn og unge som vil være avhengig av skyss for å komme ned til offentlig veg for skoleskyss. Videre savner en at det ikke er avsatt områder for barns lek og fritidsaktiviteter. Dette må tilrettelegges for boligbebyggelsen, men også i fritidsområdene bør det avsettes arealer til slike formål.

Å legge fritidsbebygge så vidt tett opp mot industriområder kan også medføre konflikter mht. støy og lukt.

Rekreasjon:

Planforslaget vurderes ikke å ha innvirkning på mulighetene for rekreasjon, men det er klart at betydelige deler av det nære turområdet vil nedbygges gjennom en utbygging som foreslått. Dette betyr at en må gå lengre for å få tilgang til "friluftsområdene".

Barnehage og skolekapasitet.

Området på Moltun tilhører Krokstadøra skolekrets med barnehage og skole fra 1-10 årstrinn. Avstanden til barnehage og skole er ca. 33 km. Barna transporteres i dag med buss til skolen. Kapasiteten ved skolen vurderes å være tilstrekkelig.

Barn og unges interesser:

Det henvises her til saksbehandlers vurdering under byggeområde bolig og bomiljø og fritidsopphold.

Bevegelseshemmede og orienteringshemmedes behov for tilgjengelighet:

Dette er i liten grad vurdert gjennom planen. En ser imidlertid at det vil være muligheter for bevegelseshemmede til å komme nært sjøen dersom småbåthavna med tilhørende anlegg realiseres. Områdets topografi gjør at fritidsbebyggelsen vanskelig er tilgjengelig for bevegelseshemmede uten at disse transporteres i bil.

Samfunnssikkerhet, herunder trafikksikkerhet

Det er i liten grad vurdert samfunnssikkerhet gjennom planen. Nærmeste brannstasjon ligger på Krokstadøra, og en utrykningstid til området må påregnes til minst en time. Kommunen hadde tidligere noe brannmatriell lagret på Moltun, men krav til bemanning av utstyr gjorde at dette ble samlokalisert med utstyret på Krokstadøra.

Forøvrigte hendelser henvises det til kommunens beredskapsplaner og krisehåndtering.

Det er i liten grad foreslått endringer som berører trafikksikkerhet gjennom planen. Ved noen veger er det regulert frisiktssoner.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Da dette er et privat planområde, hvor kommunen ikke har eiendom kan ikke saksbehandler se at planen vil få økonomiske konsekvenser for kommunen. Dette forutsetter imidlertid at kommunen gjennom planbehandlingen ivaretar eventuelle private avtaler som kommunen blir gjort kjent med gjennom planprosessen. Dersom en på tross av at en er gjort kjent med private avtaler om arealbruk gjør vedtak om å endre denne, kan en komme opp i erstatningsspørsmål mellom partene.

Administrasjonens vurdering og konklusjon:

På bakgrunn av de overnevnte vurderinger av de enkelte elementene i planen har administrasjonen kommet til at det foreliggende planforslaget på mange områder ikke ivaretar myndigheters føringer for reguleringsplaner og gitte forhåndsuttalelser til planen

En overgang til ny plandel av plan- og bygningsloven medfører at administrasjonen likevel anbefaler at planen vedtas utlagt til offentlig ettersyn og høring, under forutsetning av at forslagsstiller gjør visse endringer i planen før utlegging.

Ved utlegging av reguleringsplan til offentlig ettersyn og høring overtar kommunen ansvar for reguleringsplanen. Planen som da sendes ut til høring oppfattes da som kommunen forslag. Ut i fra det faktum at regulant i liten grad har etterkommet kommunens og øvrige myndigheters forhåndsvurderinger, spesielt med hensyn til utbygging i de østlige delene av planområdet, forhold til utbygging i strandsonen etc. må det stilles vilkår til planforslaget før kommunen kan overta et slik ansvar.

En vil derfor anmode regulant om å foreta følgende endringer i reguleringsplanforslaget før ny oversending til kommunen for utlegging til offentlig ettersyn og høring:

- Tomtene B4-B6 tillates kun utbygd som eneetasjes bygg, alternativt vurderes disse tomtene flyttet nærmere B1-B3, eksempelvis på motsatt side av vegen for disse.
- Det må avsettes areal for tilrettelegging for barns lek ved boligtomtene
- Fritidstomter 15-45, samt 48 og 49 med tilhørende adkomstveger tas ut av planforslaget
- Småbåthavn i sjø og på land, område for rorbuer og industri/lager I3 tas ut av planforslaget
- Nytt pkt. 18 i bestemmelsene innarbeides:
 - 18. Rekkefølgebestemmelser
 - 18.1 Før byggetillatelse for boliger og fritidsboliger gis, må veg, felles parkering, vann og avløpsanlegg til de enkelte feltene være opparbeidet og ferdigstilt.
 - 18.2 Lekeplass skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis brukstillatelse for bolig på tomtene B1-B6.

Rådmannens innstilling:

Snillfjord kommune, ved det faste utvalg for plansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1. 2 ledd å legge forslag til reguleringsplan for eiendommene gnr. 32 bnr. 1 og 2 ut til offentlig ettersyn og høring, under forutsetning av at det framlegges en revidert reguleringsplan med bestemmelser hvor følgende punkter er etterkommet:

- Tomtene B4-B6 tillates kun utbygd som eneetasjes bygg, alternativt vurderes disse tomtene flyttet nærmere B1-B3, eksempelvis på motsatt side av vegen for disse.
- Det må avsettes areal for tilrettelegging for barns lek ved boligtomtene
- Fritidstomter 15-45, samt 48 og 49 med tilhørende adkomstveger tas ut av planforslaget
- Småbåthavn i sjø og på land, område for rorbuer, naust og industri/lager I3 tas ut av planforslaget.
- Nytt pkt. 18 i bestemmelsene innarbeides:
 - 18. Rekkefølgebestemmelser
 - 18.1 Før byggetillatelse for boliger og fritidsboliger gis, må veg, felles parkering, vann og avløpsanlegg til de enkelte feltene være opparbeidet og ferdigstilt.
 - 18.2 Lekeplass skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis brukstillatelse for bolig på tomtene B1-B6.

Begrunnelse for endringene framkommer av administrasjonens saksframlegg.

Det gjøres oppmerksom på alle kostnader for nærmere undersøkelser av enkelttema i planområdet som vil bli krevd i forbindelse med behandlingen vil bli viderefakturert tiltakshaver, eksempelvis arkeologiske undersøkelser, ornitologiske undersøkelser, risiko for snø- og steinskred mm.

Som følge av overgang til ny plandel av plan- og bygningsloven, gjøre oppmerksom på at revidert plan må oversendes Snillfjord kommune snarlig for behandling etter dagens lov. Ved innsending av revidert plan etter 01.07.09, gjør Snillfjord kommune oppmerksom på at planen kan bli krevd oppgradert i hht. ny planlov før videre behandling.

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 23.06.2009
Sak: 95/09

Resultat: Annet forslag vedtatt

Arkivsak: 07/428

Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMEN TERNINGEN ØSTRE GNR. 32 BNR. 2 - UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING**

Behandling:

Vedtak:

Enstemmig:

Snillfjord kommune, ved det faste utvalg for plansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1. 2 ledd å legge forslag til reguleringsplan for eiendommene gnr. 32 bnr. 1 og 2 ut til offentlig ettersyn og høring, under forutsetning av at det framlegges en revidert reguleringsplan med bestemmelser hvor følgende punkter er etterkommet:

- Tomtene B4-B6 tillates kun utbygd som eneetasjes bygg, alternativt vurderes disse tomtene flyttet nærmere B1-B3, eksempelvis på motsatt side av vegen for disse.
- Det må avsettes areal for tilrettelegging for barns lek ved boligtomtene
- Tomtene 48 og 49 med tilhørende adkomstveg tas ut av planforslaget
- Areal for småbåthavn i sjø og på land avklares ifbm Samlet plan for småbåthavner
- Nytt pkt. 18 i bestemmelsene innarbeides:
 - 18. Rekkefølgebestemmelser
 - 18.1 Før byggetillatelse for boliger og fritidsboliger gis, må veg, felles parkering, vann og avløpsanlegg til de enkelte feltene være opparbeidet og ferdigstilt.
 - 18.2 Lekeplass skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis brukstillatelse for bolig på tomtene B1-B6.

Begrunnelse for endringene framkommer av administrasjonens saksframlegg.

Det gjøres oppmerksom på at det på tiltakshavers bekostning, kan bli krevd nærmere undersøkelser av ekelttema i planområdet eksempelvis arkeologiske undersøkelser og ornitologiske undersøkelser, risiko for snø- og steinskred m.m.

Som følge av overgang til ny plandel av plan- og bygningsloven, gjøre oppmerksom på at revidert plan må oversendes Snillfjord kommune snarlig for behandling etter dagens lov. Ved

innsending av revidert plan etter 01.07.09, gjør Snillfjord kommune oppmerksom på at planen kan bli krevd oppgradert i hht. ny planlov før videre behandling.