

Møteinnkalling

Utvalg: Åfjord - Det faste planutvalget
Møtested: Åfjord rådhus Kommunestyresalen
Møtedato: 22.08.2013
Tid: 09:00

Forfall meldes til servicetorget som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Vibeke Stjern	Ordfører	ÅF-AP
Jon Husdal	Medlem	ÅF-SP
Jon Kristian Lomundal	Medlem	ÅF-KRF
Gro Kristiansen	Medlem	ÅF-AP
Bjørn Arne Hosen	Medlem	ÅF-AP
Håkan Berdahl	Medlem	ÅF-H
Tone Bårdli	Medlem	ÅF-SP

Saksnr	Sakstittel	Lukket
RS 3/13	1630/94/73 - Klage vedtak bruksendring fjøs/butikk - Fylkesmannen opphever vedtak	
RS 4/13	Utbygging av Sandstad hytteområde - Eidem	
RS 5/13	1630/67/110 - Ulovlige tiltak på eiendommen - Pålegg om retting etter Pbl § 32-3	
RS 6/13	NVEs kommentar - Områdereguleringsplan for Årnes, Åfjord kommune	
PS 19/13	Til behandling: Endring av reguleringsplan for Barøy kai - Oppheving av byggeforbud	

Drøftingssak:

Foreløpige innspill til arbeidet med ”Boligsosial handlingsplan”

Vibeke Stjern
ordfører



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10



12/3487
Kopi 8440

Saksbehandler
Caroline Holm
Juridisk enhet

Innvalgstelefon
73 19 91 54

Vår dato
03.06.2013
Deres dato
14.03.2013

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2013/2343-421.4
Deres ref.
7727/2013

Åfjord kommune

7170 ÅFJORD

Saken gjelder klage over vedtak om dispensasjon fra reguleringsformålet fritidsbebyggelse for bruksendring fra fjøs til butikk på eiendommen 94/73 i Åfjord kommune. Fylkesmannen har etter en gjennomgang av saken kommet til et annet resultat enn kommunen. Kommunens vedtak oppheves. Saken returneres til kommunen. Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages.

Det vises til oversendelse fra Åfjord kommune 14.3.2013.

Saksgang

Per Erling Oksavik søkte 15.8.2012 om bruksendring fra fjøs til butikk på Lian, gnr 94/73. Eiendommen var opprinnelig en landbrukseiendom, som senere er regulert til fritidsbebyggelse. Det er opplyst at eiendommen nå brukes som boligeiendom og kommunen har opplyst at det ikke formelt er søkt om bruksendring for dette. Tiltakshaver ønsker å bruke ca. 40 m² av hovedplanet i fjøset til kles-, interiør- og gavebutikk. Tiltaket er satt i verk før det ble godkjent bruksendring og dispensasjon. Det ble fremsatt merknader til søknaden fra nabo Frank Olsen. Det faste planutvalget godkjente søknaden ved vedtak av 6.12.2012 (sak 31/12).

Vedtaket ble påklaget av advokat Inger J. Dehli på vegne av Frank Olsen, hjemmelshaver til gnr. 94/34, ved brev av 14.12.2012. Klagen ble behandlet i møte i det faste planutvalget 7.3.2013 (sak 5/13), klagen ble ikke tatt til følge. Saken ble oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse 14.3.2013.

Det vises for øvrig til sakens dokumenter.

Klagen

I klagen ble det blant annet henvist til merknader til nabovarsel, som fastholdes. Her ble det anført at bruksendringen vil medføre økt trafikk til eiendommen, som klageren har felles avkjørsel/vei og tun med. Det ble pekt på trafikksikkerhet, spesielt med tanke på klagerens barn på to år. Det ble vist til at det ikke er nødvendig at trafikkøkningen skal være vesentlig for at dispensasjonssøknaden skal nektes. Det er fra klagers side anført at trafikkøkningen er vesentlig. Det er anført at det vil være enkelt for tiltakshaver å skaffe atkomst og parkering på baksiden av fjøset, og at dette burde vært stilt som vilkår for tillatelsen.

Klageren peker videre på at butikkdriften har medført innsyn fra fremmede til klagers familie når de spiser, soler seg osv. Det ble pekt på at endringene skjedde før godkjenninger forelå. I klagen er det videre anført at butikkdriften foregår i uegnede lokaler, herunder at det ikke er avklart om branntekniske krav er oppfylt. Det ble videre vist til at det også foregår annen virksomhet fra lokalene, herunder enkel servering, samt at Rommet Bruktbutikk skal åpne avdeling i Butikk Lilles lokaler. Det ble anført at drift av ulovlig virksomhet ikke skal forsvares av næringspolitiske hensyn eller bosettingshensyn. Klageren kunne heller ikke forstå at slike marginale virksomheter skal være en vekstnæring i kommunen.

Det vises til klagen i sin helhet.

Fylkesmannen bemerker:

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagen er fremsatt innen klagefristen og klageren har rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

Fvl. § 34 danner det rettslige utgangspunktet for Fylkesmannens kompetanse i klagesaker. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune skal det legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Planstatus

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2009-2020 vedtatt 7.10.2009, kommunedelplan Stokksund, vist som fritidsbebyggelse. Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplan for Lian deler av eiendommen gnr/bnr 94/3 og 4 i Åfjord, vedtatt 7.11.2007, sist endret 1.9.2009. Eiendommen er vist som fritidsbebyggelse.

Rettslig grunnlag for vurderingen

Omsøkte tiltak er betinget av en dispensasjon fra reguleringsformålet fritidsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan. Fylkesmannen vil i det følgende vurdere om vilkårene for en dispensasjon er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-1 og 19-2.

Dispensasjon

Det fremgår av pbl. § 19-1 at dispensasjon krever grunngitt søknad. Søker har ikke søkt om dispensasjon fra reguleringsformålet for bruksendring av del av bygningen. Kommunen har likevel behandlet søknaden som en søknad om dispensasjon.

Fylkesmannen peker på at dersom kommunen mottar en søknad om tillatelse til tiltak uten nødvendig søknad om dispensasjon, må søknaden anses å være mangelfull. Dette følger av Kommunal- og regionaldepartementets uttalelse i sak 04/1419, publisert i Planjuss nr. 1, 2005. Kommunen bør veilede søkeren om at det er nødvendig med dispensasjonssøknad og gi ham muligheten til å fremsette

slik søknad. I tillegg til at søker skal få anledning til å begrunne hvorfor det bør gis dispensasjon, peker vi på at naboer skal ha varsel om dispensasjonssøknader, slik at de om ønskelig kan knytte eventuelle merknader til vilkårene for å gi dispensasjon. Det er derfor av betydning at ikke kommunen uten videre legger til grunn en dispensasjonssøknad der denne ikke er fremsatt av søkeren.

Fylkesmannen har etter dette kommet til at kommunens vedtak må **oppheves**, da det er gitt tillatelse på bakgrunn av en mangelfull søknad. Saken returneres til kommunen for ny behandling.

Fylkesmannen vil orientere om at dersom det skal vurderes dispensasjon fra planformålet, må slik søknad fremsettes i tråd med lovens bestemmelser, herunder slik at nabo varsles om dispensasjonssøknaden. Dersom det ikke fremsettes søknad om dispensasjon må søknaden behandles som en søknad om bruksendring i strid med bestemmelse i plan.

Fylkesmannen vil for øvrig knytte noen kommentarer til den dispensasjonsvurdering som må gjøres dersom det fremsettes dispensasjonssøknad i saken.

Etter pbl. § 19-2 kan det dispenseres fra bestemmelser i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må være oppfylt. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Når det gjelder dispensasjon fra planer, kan det på generelt grunnlag sies at de ulike planene som oftest er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Fylkesmannen presiserer at det er konsekvensene, herunder trafikkmessige konsekvenser, av at deler av eiendommen for fremtiden skal brukes til næringsvirksomhet istedenfor til fritidsbebyggelse som skal vurderes. Det har i denne sammenheng ikke betydning for hva som kan anses som påregnelig bruk at det har vært gårdsdrift på eiendommen før denne ble regulert til fritidsformål.

Fylkesmannen peker videre på at dersom kommunen kommer til at tiltaket medfører ulemper for nabo, kan ikke ulempenes betydning i dispensasjonsvurderingen reduseres ved å oppfordre nabo til å utføre avbøtende tiltak. Det avgjørende er om de konkrete fordelene ved dispensasjonen, er *klart større* enn de ulempene den medfører. Dersom kommunen mener at slike avbøtende tiltak kan være aktuelle så bør disse eventuelt kunne pålegges tiltakshaver som et vilkår for dispensasjon.

Øvrige kommentarer

Opplysninger i saken tyder på at eiendommen 94/73 benyttes som boligeiendom, og ikke som fritidseiendom. Fylkesmannen har fått opplyst fra kommunen at det ikke er søkt om bruksendring for bygningen. Vi peker på at en bruksendring er søknadspliktig, jf. pbl. § 20-1 bokstav d), og at tillatelse i denne saken også er betinget av at det søkes om, og innvilges, dispensasjon fra reguleringsformålet. Bruksmessige forhold må avklares før en tar stilling til nye tiltak på eiendommen.

Det fremgår ikke klart av kommunens vedtak om vedtaket gir tillatelse til igangsetting av virksomheten, eller om vilkåret i vedtakets punkt 5 om «videre avklaring med hensyn til vilkår for bl.a. atkomst og brannteknisk utførelse av butikklokalet» fordrer at det sendes inn ny søknad når disse forholdene er avklart. Dette må presiseres.

Konklusjon

Fylkesmannen har på bakgrunn av vurderingen ovenfor funnet grunnlag for å sette Åfjord kommunes vedtak i saken til side. Det er lagt til grunn at det er fattet vedtak på bakgrunn av en mangelfull søknad. Saken returneres til kommunen for ny behandling og eventuelt kompletterende søknad om dispensasjon.

Fylkesmannen vil presisere at vi med dette ikke har tatt stilling til sakens endelige resultat.

Klagen har ført frem.

I medhold av pbl. § 1-9 og delegering fra departementet fattes følgende

Vedtak:

Åfjord kommunes vedtak av 6.12.2012 (sak 31/12) oppheves. Saken returneres til kommunen.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fvl. § 28.

Med hilsen

Mari Mogstad (e.f.)
direktør

Trond Flydal
underdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Tone Gimse

Adnor v/ advokat Inger J. Dehli

Per Erling Oksavik

Postboks 281 Sentrum
Lian

7177

REVSNES

7402

TRONDHEIM

7177

REVSNES



Åfjord kommune
Formannskapet
7170 Åfjord

Deres ref:

Min ref.: TAI

Arkiv: Sandstad

Trondheim 31.07.2013

Utbygging av Sandstad hytteområde, Eidem.

I egenskap av planforfatter for reguleringsplan Sandstad hadde jeg i forrige uke en tur i feltet for å se hvordan det hadde blitt etter at de fleste hytter i Hesthagan nå er på plass.

Resultatet er blitt i hovedsak som intensjonene var. Ved all ny bebyggelse i skjærgården vår er det vesentlig at utbygging tilpasses **stedets byggeskikk og særpreg**. Ny bebyggelse skal ikke virke dominerende, skal ha **saltak** og skal utstyres med en kledning/farge som gir **et mørkt og matt uttrykk**.

Dette er ingen enkel sak å håndtere – det er individuelle utbyggere, forskjellige tomtefasonger og andre utfordringer. Men for 1 hytte har alle disse vurderingene uteblitt. Det gjelder tomt nr. 9 i H4. Her synes det som om det stedlige Bygningsråd overhodet ikke kan ha sett på tegningene i byggeanmeldelsen. Alt er blitt feil. På denne tomte burde det kun vært oppført hytte i 1 etasje. Bygningen er altfor høy, har vinklinger i flere retninger. At den er lys i farge kan selvsagt bero på at den ennå ikke er behandlet. Hytta fremstår som et stygt sår i landskapet og strider fullstendig mot de gode intensjoner som jeg sammen med plansjefen hadde lagt opp til for byggefeltet.

Kommunen bør nå ta ansvaret for manglende vurderinger inn over seg og gjøre hva som kan gjøres for i fellesskap med eier å se på hvilke endringer som kan gjøres for å oppnå redusert fokus. Under enhver omstendighet må man i alle fall få på plass en utvendig fargebehandling som demper fokus på bygningen.

Jeg ser gjerne at kopi av byggesaksbehandlingen tilstilles meg.

med vennlig hilsen

:

RÅDG.ING. TORBJØRN E. ALSTAD

Adresse: Siriusveien 10B , 7037 Trondheim. Telefon: 73962678 Mobil: 90012474 E-mail: epost@alstad.priv.no



Jan Olav og Vigdis Margareta Løkke
Myrmannsvegen 18
7088 HEIMDAL

Deres ref.

Vår ref.
11779/2013/1630/67/110/8EAU

Dato
12.08.2013

1630/67/110 - ULOVLIGE TILTAK PÅ EIENDOMMEN - JAN O. OG VIGDIS M. LØKKE. KOMMUNENS VURDERING AV UTTALELSE OG FORHÅNDSVARSEL ETTER PBL § 32-2.

Viser til tidligere brevveksling vedrørende mulige tiltak på deres eiendom gnr. 67/110, på Lauvøya. Kommunen mottok fra dere den 22.12.2011 en uttalelse fra dere, der deres syn på saken kom fram. Saken har vært drøftet i byggesaksmøte og vi har kommet frem til følgende:

Tomta:

Det påpekes fra oss at hytta og garasjen står utenfor tomtegrensen. Hyttas nordre hjørne og terrasse er delvis utenfor tomtegrense, noe som skyldes at tomten er fradelte etter opprinnelig reguleringsplan fra 2000, der tomtens arrondering var slik. Hadde eiendommen vært fradelte slik som dagens plan sier hadde det ikke vært noe problem.

Dere bes gå i dialog med grunneier for å få fradelte tilleggsareal slik at bebyggelsen på eiendommen bli stående innenfor eiendomsgrensen. En fradelig anses som en privatrettslig sak mellom dere og grunneier Walter Sundland, som må søke kommune om tillatelse etter Plan- og bygningsloven § 20-1. Ber om at det bekreftes fra grunneier på at dere er kommet til enighet.

Det nevnes også at reguleringsplanen er under revidering og at vi anbefaler å ta med ekstra areal i den forbindelsen. Dette gjelder arealet som brukes på nord- og sørsiden av eiendommen.

Uthuset:

Eier av eiendommen har rett i at uthus under 15 m² ikke er søknadspliktig hvis det er i henhold til plan og avstandskrav i plan- og bygningsloven. I dette tilfellet er uthuset ca 31 m² målt i kart, og plassert nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Planens bestemmelser tillater uthus opp til 20 m². Da uthuset er 11 meter større enn tillatt i planen må det også søkes om dispensasjon fra planens bestemmelser. Hvis tomte ikke blir utvidet på sørsiden, må en naboerklæring som tillater plassering inntil grensen fremskaffes.

Tiltakshaver varsles herved om at søknad om uthus må innsendes kommunen innen **01.10.2013**. Dersom vi ikke mottar søknad innen denne dato, vil byggesaksavdelingen måtte vurdere videre lovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven § 32.

Sverre Fjellheim
Fagansvarlig

Erlend Aune
Avd.ing

Kopi til:
Walter Sundland
Det faste Planutvalget

7170 ÅFJORD



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

Åfjord kommune:

postmottak@afjord.kommune.no

Vår dato: **24 JUNI 2013**

Vår ref.: NVE 201100969-12 rm/ome

Arkiv: 323

Deres dato:

Deres ref.: 19614/2013/L12/8HHU

Saksbehandler:

Ole M. Espås

Godkjent områdereguleringsplan Årnes, Åfjord kommune i Sør-Trøndelag. NVEs kommentar

Vi viser til kommunens brev av 19. juni i år.

I vårt brev av 2. april 2013 justerte vi NVEs innsigelse mot områdereguleringsplanen til:

*"Vi har innsigelse mot områdereguleringsplanen inntil det tas inn en rekkefølgebestemmelse om at nødvendige risikoreduserende tiltak, for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, må være **gjennomført** før det settes i verk anleggs- og grunnarbeid som legger til rette for økt personopphold innenfor kvikkleiresonen."*

I de vedtatte planbestemmelsene, pkt 10.2 om anleggsarbeid i kvikkleiresonen, sies det:

*"Innenfor kvikkleiresonen kan det ikke settes i gang anleggs- og grunnarbeid som legger til rette for økt personopphold før det er **igangsatt** nødvendige risikoreduserende tiltak som er vist i geoteknisk rapport sist revidert 24.8.2012."*

Vi ber kommunen om å endre ordet igangsatt til ordet gjennomført i pkt 10.2 ovenfor.

For øvrig har vi ingen merknader.

Med hilsen

Kari Øvrelid
regionsjef

Ole M. Espås
senioringeniør

Kopi: Fylkesmannen: fmstpostmottak@fylkesmannen.no

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Vestre Rosten 81
7075 TILLER

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvn. 1B
Postboks 53
6801 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
19/13	Åfjord - Det faste planutvalget	22.08.2013

Saksbehandler: Sverre Fjellheim

**ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR BARØY KAI - OPPHEVING AV
BYGGEFORBUD**

Vedlegg

- 1 Plankart med planID
- 2 Forslag til endring i reguleringsbestemmelsene

Sakens bakgrunn og innhold:

Reguleringsplanen for Barøy kai ble godkjent i kommunestyret 15.02.2012. Vedtaket ble påklaget av adv.firma Erbe & Co på vegne av flere hytteeiere i området. Etter ny behandling i det faste planutvalget 19.04.12, ble saken oversendt Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Fylkesmannen skriver i sitt vedtaksbrev av 24.08.12 blant annet følgende:

Konklusjon:

Etter en gjennomgang av saken har Fylkesmannen kommet til at reguleringsplan for Barøy kai er gyldig.

Det bemerkes at pbl. § 1-8 om byggeforbud i strandsonen gjelder innenfor hele planområdet. Dette fordi det ikke er fastsatt byggegrense mot sjø i reguleringsplanen.

I medhold av pbl. § 1-9 og Miljøverndepartementets rundskriv av 23. juni 2009, samt Kommunal- og regionaldepartementets rundskriv av 28. september 2009 fattes etter dette følgende

vedtak:

Åfjord kommunes vedtak av 16. februar 2012, sak nr. PS 9/12 stadfestes.

Klagene tas ikke til følge.

Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages.

I et planområde som er tilrettelagt for bebyggelse og havneanlegg fikk vi altså et byggeforbud! Byggetillatelse vil derfor betinge at det må gis dispensasjon fra forbudet etter Fylkesmannen samtykke.

I tidligere plan- og bygningslov ble byggeforbudet i strandsonen automatisk opphevet gjennom en godkjent reguleringsplan.

Plandelen i dagens plan- og bygningslov ble gjort gjeldende fra 01.07.2009, og der står følgende presisering lovens § 1-8, 3. ledd:

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annet er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, ---

Denne presiseringen har nok gått både planlegger og administrasjonen ”hus forbi”. Til vårt forsvar må det tillegges at Fylkesmannen i sin uttalelse til planforslaget av 27.05.2011 heller ikke har bemerket dette forholdet.

I en e-post til Fylkesmannen i fjor høst ba vi om nærmere råd. Vi skrev blant annet:

Å gi dispensasjon for byggetiltak i området blir i praksis en veldig tungvint håndtering, da vi regner med at det betinger høring hos dere på forhånd. For utenforstående vil det i tillegg unektelig høres noe bakvendt å søke om unntak fra byggeforbud på et område som er regulert til byggeformål.

Vi regner med at det her bør være tilstrekkelig med en endring av reguleringsbestemmelsene, slik at det i en egne passus står at byggeforbudet etter § 1-8 ikke skal gjelde i planområdet.

Vi ønsker likevel å høre Fylkesmannens syn på hvordan vi bør gå fram for å forberede en endring.

Er det tilstrekkelig å sende ut nabovarsel til naboer?

Fylkesmannen skriver i svarbrev 15.03.2013 blant annet følgende:

For det tilfelle kommunen ønsker å gjøre en planendring, fremgår det av plan og bygningsloven § 12-14 første ledd at: *«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.»*

Dette innebærer at planen i utgangspunktet må vedtas av kommunestyret i samsvar med saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven §§ 12-8 til 12-12.

Kompetansen til å treffe vedtak om mindre endringer kan ifølge plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd første punktum delegeres til underutvalg. Det er kommunen som i utgangspunktet må ta stilling til hvorvidt denne endringen kan anses som en «mindre endring», og på generelt grunnlag kan det bemerkes at hva som er å forstå en slik endring må avgjøres utifra en konkret og skjønnsmessig vurdering, jfr. Ot.prp.nr. 56 (1984-85) s. 124. For at endringen skal betraktes som mindre, må vurderingen konkludere med at endringen «ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser», jfr. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 238.

For det tilfelle kommunen finner at endringen kan behandles som en «mindre endring», angir plan- og bygningsloven § 12-14 tredje ledd saksbehandlingsregelen. Det fremgår her at: «Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

Fylkesmannen mener for øvrig at det vil være uheldig å kun endre reguleringsbestemmelsene for å vise at plan- og bygningsloven § 1-8 ikke skal gjelde. Byggegrensen bør også fremgå av plankartet.

For ordens skyld bemerkes at uavhengig av om planendringen behandles etter plan- og bygningsloven § 12-4 første ledd eller annet ledd, vil det altså ikke være tilstrekkelig å bare sende ut et nabovarsel.

Vurderinger:

Endring eller mindre endring.

Formålet med reguleringsplanen går fram av bestemmelsenes § 1.2, hvor det står: "Formålet med reguleringsplanen er å avgrense et havnerelatert nærings- og lagerområde på land ved Barøy kai, hjemle en utvidelse av eksisterende kai og regulere småbåthavn for ca 15 båtplasser på innsiden av kaia."

Vilkårene for å drive den ønskete virksomheten i området ble undergitt en omfattende behandling med krav om egne utredninger på støy og forurensning. Konklusjoner fra disse utredningene er innfelt i planbestemmelsene.

Administrasjonen kan derfor ikke se at en oppheving av byggeforbudet i planområdet vil ha nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser.

Konklusjon: Planbehandlingen skjer i henhold til pbl § 12-14, andre ledd som en mindre endring.

Denne mindre endringen ønskes gjort ved an det innsettes en ny § 1.3 i bestemmelsene med følgende ordlyd: "Innenfor planens begrensning vist i plankartet datert 07.02.2011, skal ikke Pbl § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag gjelde."

Selv om Fylkesmannen mener det er uheldig at byggegrensen ikke vises i plankartet, mener administrasjonen at det i dette tilfellet er både entydig og tilstrekkelig. Planområdet er lite, og omhandler den virksomhet som skal foregå der i overskuelig framtid.

Den foreslåtte endring sendes berørte naboer og myndigheter, annonseres og legges ut på kommunens hjemmesider.

Oppsummering:

Reguleringsplanen for Barøy kai tas opp til behandling for oppheving av byggeforbudet i planområdet. Endringsforslaget ses på som en mindre endring, men med høringsfrist på 6 uker og annonsering i Fosna-Folket.

Det er også konferert med ledelsen i Taubåtkompaniet AS som er fullstendig på linje her.

Rådmannens innstilling:

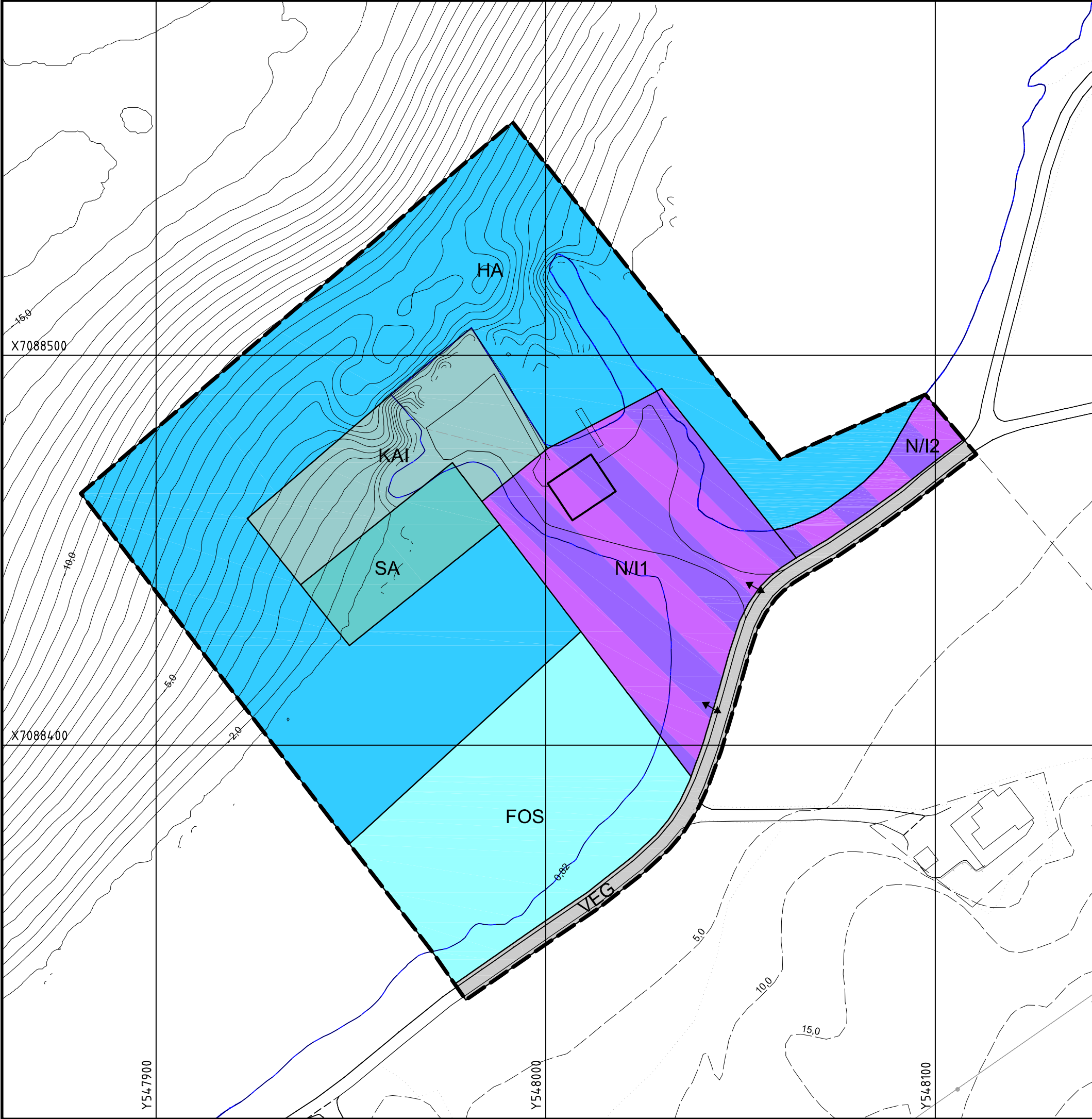
Det faste planutvalget foreslår at gjeldende byggeforbud innenfor avgrensningen til reguleringsplan for Barøy kai, planID 1630201102, blir opphevet. Dette gjøres ved å sette inn en ny § 1.3 i bestemmelsene med følgende ordlyd:

"Innenfor planens begrensning vist i plankartet datert 07.02.2011, skal ikke Pbl § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag gjelde."

Forslaget sendes berørte parter og naboer, samt Fylkesmannen og fylkeskommunen.

Forslaget annonseres i Fosna-Folket og legges ut på kommunens hjemmesider.

Høringsfristen settes til 6 uker.



TEGNFORKLARING

SOSI ver. 4.2

AREALFORMÅL (PBL §12-5)
BEBYGGELSE OG ANLEGG(PBL §12-5 nr. 1)
N/I Næring/industri (1822)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL §12-5 nr. 2)
Veg (2010)
KAI Kai (2041)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED
TILHØRENDE STRANDSONE (PBL §12-5 nr.6)
HA Havneområde i sjø (6220)
FOS Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
SA Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (6730)

JURIDISKE TEKSTER, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
(JF. REGULERINGSBESTEMMELSENE)
Planens begrensning (RpFormålGrense)
Formålsgrense (RpFormålGrense)
Bebyggelse som inngår i planen (1214)

BASISKART
Eiendomsgrense
Eksisterende bebyggelse
Geodetisk grunnlag: UTM32_Euref 89
Geodetisk høydegrunnlag: NN1954
Uttaksdato basiskart: 31.01.2011
Dato tilleggskartlegging:

Kartmålestokk: 1:1000 Ekvidistanse: 1m
0 25 50m



Reguleringsplan, detaljregulering m/ tilh. best. for:

ÅFJORD KOMMUNE, gnr. 65, bnr. 1.
Barøy kai. Næringsområde. PlanID: 201102

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven			
Saksgang		Dato	
Kunngjøring oppstart		14.10.10	
Offentlig ettersyn, vedtak		13.04.11	
Offentlig ettersyn, fra - til		15.04.11 - 31.05.11	
2.gangs behandling, vedtak		dd.mm.åå	
Kommunestyre, vedtak		dd.mm.åå	
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan		dd.mm.åå	
Forslagstiller: Taubåt- kompaniet AS	Utarbeidet av: 	kommunens saksnrnummer	18/11
		Siste revisjonsdato plankart	07.02.11

Dato: 07.02.2011 SWF
Oppdr.nr. 414397

Forslag til reguleringsplan for Barøy kai. Kai, næringsområde og småbåthavn

Reguleringsbestemmelser

Planen er datert: : 7.2.2011

Dato for siste revisjon av plankartet : 7.2.2011

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.08.2013

Dato for vedtak :

§ 1 Avgrensing og formål

- § 1.1 Iht plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet ligger innenfor planens begrensning. Reguleringsplanen består av ett plankart i målestokk 1:1000.
- § 1.2 Formålet med reguleringsplanen er å avgrense et havnerelatert nærings- og lagerområde på land ved Barøy kai, hjemle en utvidelse av eksisterende kai og regulere småbåthavn for ca 15 båtplasser på innsiden av kaia.
- § 1.3 innenfor planens begrensning vist på plankartet datert 07.02.2011, skal ikke Pbl. § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag gjelde.

§ 2 Arealbruksformål i reguleringsplanen

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - næring/industri/lager (1822)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - veg (2010)
 - kai (2041)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
 - Havneområde i sjø (6220)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (6730)

§ 3 Generelle bestemmelser

Kulturminner

- § 3.1 Dersom det under arbeid i området, på land eller i sjø skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses og melding sendes til Sør-Trøndelag Fylkeskommune/NTNU vitenskapsmuseet (i sjø) jfr lov om kulturminner av 1978 § 8.

Uteområder

- § 3.2 De ubebygde delene av planområdet (kai og næring/industri) skal gis en tiltalende behandling og holdes i ryddig stand.

Parkering

- § 3.3 Det skal etableres tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende innenfor områdene vist som næringsområde N/I 1-2. Det skal anlegges minimum 7 biloppstillingsplasser som er

tilgjengelige for brukere av småbåthavna.

Overflater / Estetikk

§ 3.4 Ny bebyggelse skal ha fasader, synlige materialer og fargesetting som i størst mulig grad harmoniserer med omgivelsene. Takflater og fasader skal ha (mørk) farge.

Tiltak i sjø. Mudring/graving/fylling

§ 3.5 Før mudring/graving/fylling i sjø må det foreligge en tillatelse etter forurensningsforskriftens kapittel 22.

§ 3.6 Muddermasser/sedimenter skal i utgangspunktet deponeres i godkjent deponi. Disponering av muddermasser/sedimenter utenfor godkjent deponi kan kun skje etter tillatelse fra Fylkesmannen.

§ 3.7 Graving og disponering av masse må skje iht Forurensningsforskriftens kapittel 2, opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. Før igangsettelse gis må det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

§ 3.8 Det må gjennomføres nødvendige geotekniske undersøkelser ved detaljprosjektering for å vurdere stabilitet i forbindelse fyllinger og kaifundamentering. Opparbeidelse av bunnterskel skal utformes iht. geoteknisk vurdering. Geoteknisk vurdering skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Støy

§ 3.9 For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn. Anleggsdriften skal følge støygrensene (L_{den}) angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	8 dB
Mer enn 2 år	10 dB

Forurensning

- § 3.10 All virksomhet i planområdet skal foregå i tråd med Forurensningsforskriftens kapittel 29, om forurensninger fra mekanisk overflatebehandling og vedlikehold av metallkonstruksjoner. Kapittelet gjelder for mekanisk overflatebehandling av metallkonstruksjoner samt vedlikehold og reparasjoner av metallkonstruksjoner, inkludert skipsverft med faste anlegg/installasjoner.

Driftstider i anleggs- og driftsfasen

- § 3.11 I anleggsfasen, ved utbygging av ny kai og andre tiltak i planområdet der det er nødvendig med peling, gjelder følgende bestemmelser:
Ved peling kan det ikke foregå andre anleggsaktiviteter samme dag, og effektiv peletid kan ikke overstige 4 timer per dag. Dersom fritidsbebyggelse ikke er i bruk (etter avtale med eiere), kan peletiden utvides til 8 timer per dag. Angitte tidsperioder gjelder ved en anleggsperiode på mindre enn 6 uker. Overskrides anleggsperioden, skjerpes grenseverdiene iht § 3.9 over.
- § 3.12 I driftsperioden kan det drives virksomhet ved kaianlegget mellom kl. 07 og 19 på hverdager. Det skal i utgangspunktet ikke være støyende virksomhet på søn- og helligdager, utover de unntak som det åpnes for i Forurensningsforskriften.

Retningslinje: Grunneiere og brukere av bolig- og fritidsbebyggelse bør varsles i forkant av spesielt støyende perioder.
Støy fra området skal tilfredsstille støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, kapittel 7, tabell 28. Støy fra området skal aldri overstige følgende grenser:

Dagtid (07-23):	Uten impulsstøy: L_{den} 55 db ("gjennomsnittsstøy") Med impulsstøy: L_{den} 50 db (gjennomsnittsstøy)
Natt (23-07):	L_{night} 45 db (gjennomsnittsstøy) L_{5AF} 60 db (statistisk maksimalnivå)

(innsatt pr. 18.01.2012)

§ 4 Bebyggelse og anlegg

Næring/industri/lager – N/I 1

- § 4.1 Område N/I 1 kan nyttes til havnerelatert virksomhet (vedlikeholdsarbeid på båter, lasting og lossing) og lagervirksomhet (med tilhørende anlegg).
- § 4.2 Planområdet skal ha atkomst som vist med pil(er) på plankartet. Atkomsten skal være åpen for atkomst både til N/I 1, småbåthavn og kai.
- § 4.3 Område skal planeres tilnærmet flatt og ha gjennomsnittlig kotehøyde som dagens situasjon.
- § 4.4 I området merket N/I 1 tillates fylling i sjø og planering for etablering av næringsareal og parkering.
- § 4.5 Innenfor området merket N/I 1 tillates oppført nybygg/tilbygg og ominnredning av bygg til næringsvirksomhet.
- § 4.6 Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal
- § 4.7 Innenfor området merket N/I 1 tillates oppført bygg med gesimshøyde på 6 meter og inntil 8 meters mønehøyde (gjelder også for flatt tak).
- § 4.8 Det tillates ikke boliger innenfor området. Det kan gis unntak for beboelsesrom for midlertidig opphold knyttet til havnerelatert virksomhet.
- § 4.9 Istandsetting og opprydding/terrengplanering og tilpasning til omkringliggende terreng skal være utført før det gis brukstillatelse for fyllingene, og før de nye fyllingene kan tas i bruk.

Næring/industri/lager – N/I 2

§ 4.10 Område N/I 2 kan nyttes til havnerelatert virksomhet (vedlikeholdsarbeid på båter, lasting og lossing) og lagervirksomhet (med tilhørende anlegg).

§ 4.11 Det tillates ikke oppført bebyggelse i område.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

§ 5.1 Kjørevegen skal benyttes som atkomst til både bolig/fritidseiendommer og til næringsområde, kai og småbåtanlegg.

Kai

§ 5.2 Det tillates oppføring av lagerbygg innenfor område vist som kai.

§ 5.3 Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Havneområde i sjø

§ 6.1 Havneområde i sjø skal være åpent for skipstrafikk til og fra kai, småbåthavn og næringsområde.

§ 6.2 Det tillates opplag av fartøyer innenfor området.

Småbåtanlegg

§ 6.3 I området avsatt til småbåtanlegg kan det etableres flytebrygger med inntil 20 båtplasser.

Friluftsområde i sjø og vassdrag

§ 6.4 I friluftsområde i sjø og vassdrag er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse eller andre faste installasjoner.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Strandsonen i friluftsområde for sjø og vassdrag skal være opparbeidet på en tiltalende måte og klargjort for allmenn bruk før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 for utfylling innenfor område N/I 1.

§ 7.2 Før det gis brukstillatelse for småbåthavna, skal det være opparbeidet minimum 7 parkeringsplasser innenfor areal vist som N/I 1.