

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
10/16	Åfjord - Det faste planutvalget	12.05.2016
11/16	Åfjord - Det faste planutvalget	02.06.2016
18/17	Åfjord - Det faste planutvalget	21.04.2017

Saksbehandler: Sverre Fjellheim

**1630 DETALJPLAN EVEN-MARIAPLASSEN, BARØYA GNR. 66, BNR. 3 MFL.
PLANID 201502**

Vedlegg

- 1 Reguleringsplan med ny
avkjørsel_03.04.2017
- 3 Brev fra Fylkesmannen
- 4 brev fra STFK - Even Mariaplassen
- 5 Planbeskrivelse
- 6 Risikoanalyse
- 7 Bestemmelser
- 7 VA-skisse

Sakens bakgrunn og innhold:

Kystplan har på vegne av grunneierne Berit og Bjørn Frost fremmet forslag til detaljregulering av eiendommen gnr 66, bnr. 3 på Barøya.

Planforslaget er ikke i henhold til kommuneplanen for Åfjord. Det er derfor fremmet en prinsippforespørsel. I svarbrev fra kommunen datert 15.12.14 nevnes følgende:

Åfjord kommune har i sine planstrategier en målsetting om fortetting av områder med fritidsboliger. Dette vil være i tråd med planarbeidets intensjoner når det gjelder bygging av fritidsboliger. Tiltaket beslaglegger heller ikke dyrkamark. Adkomst til området fra sør virker også fornuftig.

Vi er usikker på hva som ligger bak søkers ønske om friområde i strandsone og tilhørende sjøareal. Vi foreslår at dette utdypes i en eventuell søknad om reguleringsendring.

Åfjord kommune er i utgangspunktet positiv innstilt til alle som på etter eller annet vis ønsker å knytte bånd til Åfjord, men vi kan ikke gi tillatelse til å endre formålet fra LNFR til fritidsbebyggelse ut i fra en prinsipp søknad. Det må foreligge en søknad om reguleringsendring med den dokumentasjon og de utredninger som gjeldende plan og bygningslov krever av en slik søknad. Søknaden må ut på høring hvor både naboer og andre myndigheter får anledning til å uttale seg.

Vi kan ikke forskuttere resultat av denne saksbehandling. Resultatet av en fremtidig saksbehandling vil derfor være søkers risiko, dersom man velger å fremme en søknad om reguleringsendring.

Som følge av dette svaret, har Kystplan utarbeidet forslaget. Det inneholder ROS-analyse, beskrivelse som behandler denne og forhåndsuttalelser. Kartfilene er kontrollerte og de foreligger nå slik vi ønsker dem.

Saken har tidligere blitt fremmet i møte 12.05.16. Da ble den utsatt til planutvalget hadde hatt befaring.

Før møte 02.06.16 ble befaringen foretatt, og i påfølgende behandling gjorde planutvalget følgende vedtak:

Det faste planutvalget er i utgangspunktet positiv til å kunne behandle planforslaget, men før det kan fattes vedtak om å ta forslaget opp til behandling må det defineres ny adkomst inn til feltet, fortrinnsvis sørfra.

Vedtaket ble fattet med 6 mot 1 stemme.

Planlegger har nå kommet med nytt forslag til adkomst som viser avkjørsel fra kommunal veg til Lauvøya.

Vurdering til forrige møte:

Både Fylkesmannen og fylkeskommunen fraråder at dette planarbeidet videreføres. Dette fordi:

- Området er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål.
- Planforslaget er ikke undergitt en offentlig prosess som kommuneplanen forutsetter.
- Store deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet.
- Er ikke enig i at forslaget representerer en fortetting.

Deres uttalelser vedlegges.

Planlegger og tiltakshaverne forholder seg til vår forhåndsuttalelse, og viser i sin behandling av uttalelsene til at eksisterende bebyggelse i planområdet ligger nærmere sjøen enn den foreslåtte utbygging.

I forhåndskonferansen så man for seg at atkomsten til de nye tomtene skulle komme fra sør etter anlagt atkomst til fritidshus på naboeiendommen. Dette har man gått bort i fra, og foreslår nå at all trafikk skal gå om eksisterende atkomst til bruksnumrene 3, 72 og 23. Etter saksbehandlers vurdering er dette positivt, da mindre areal i området dermed båndlegges som atkomster. Foreslått atkomst kan også fungere som allmenn turvei langs sjøen videre vestover.

De foreslåtte tomtene FB01 – FB05 har nærmeste grense mellom 45 og 90 meter fra sjøen. Men de ligger på et høydedrag som gjør at de vil være relativt usjenert fra ferdsel langs sjøen og fra eksisterende bebyggelse.

Uttalelsene fra naboene går mer på generell skepsis og privatrettslige forhold som veirett og avløpsforhold.

Vedlagt planutkastet er det også en skisse som viser hvordan en ser for seg vannforsyning og avløpsanlegg løst. Det går kommunal hovedledning i fjæra. Felles septiktank legges der og med utslipp i sjøen. Man ser for seg at avløpsvannet pumpes fra 5 av de 6 byggetomtene og via felles ledning til slamavskilleren.

I utgangspunktet synes dette å være en grei løsning.

Vurdering til kommende møte:

I det det vises til vurderingene ovenfor, kan følgende tilføyes:

Naboene har i møte med saksbehandler uttrykt undring over at ikke eksisterende avkjørsel til 66/3 ikke tenkes brukt til adkomst for de nye tomtene. Dette er jo en del av den gamle bygdevegen til Barøya som ble omlagt i slutten av 70-tallet. Således har de jo hevd på denne vegen.

Kommunen har i telefon bedt om at de også ser på en ny avkjørsel sørøst på eiendommen fra kommunevegen. Dette har de nå gjort.

En ser at sikten mot sør er noe kort, men den kan forbedres ved spesiell utforming høydemessig av avkjørselen.

Oppsummering:

Det er selvsagt mer utfordrende for både forslagsstiller og kommunen at man sier ja til at det kan igangsettes planarbeid uten at planområdet har vært vurdert i sammenheng med kommunens overordnede planlegging. Særlig gjelder dette hvis ønsket er ny fritidsbebyggelse innenfor 100 metersonen.

Likevel er det slik at også planprosjekter vil modnes over tid, og revisjon av kommuneplanen er en lang prosess, og det bør foreligge uttalte behov for det. Etter at kommunedelplanen for sentrum ble revidert i 2014, falt mye av behovet for full revisjon bort.

Kommunen har derfor åpnet for at planarbeider kan settes i gang der det er et uttalt behov og forholdene ellers er noenlunde til stede.

En ser ikke her umiddelbart noe som bør endres på, men avventer høringsuttalelsene.

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget vedtar å ta forslag til reguleringsplan «Even-Mariaplassen, gnr. 66 bnr. 3, m.fl.» planid 201502 opp til behandling.

Planforslaget med tilhørende dokumenter legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker, og oversendes Fylkesmannen, fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen, LU-nemnda og kommunens driftsavdeling til uttalelse.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 12.05.2016

Behandling:

Ordfører Vibeke Stjern (Ap) foreslo å utsette saken og foreta befarings.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Saken utsettes og det foretas befarings i planutvalgets junimøte.
(samtidig med Lauvøya)

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 02.06.2016

Behandling:

Møtet startet med befarings i området før behandling av saken.

Endelig vedtak:

Det faste planutvalget er i utgangspunktet positiv til å kunne behandle planforslaget, men før det kan fattes vedtak om å ta forslaget opp til behandling må det defineres ny adkomst inn til feltet, fortrinnsvis sørfra.

Vedtaket ble fattet med 6 mot 1 stemme.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 21.04.2017**Endelig vedtak:**

Det faste planutvalget vedtar å ta forslag til reguleringsplan «Even-Mariaplassen, gnr. 66 bnr. 3, m.fl.» planid 201502 opp til behandling.

Planforslaget med tilhørende dokumenter legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker, og oversendes Fylkesmannen, fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen, LU-nemnda og kommunens driftsavdeling til uttalelse.

Det faste planutvalget presiserer at før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn, må formålet med veiene tydelig defineres, og der det klart fremgår at vei 1 ikke skal være kjørevei eller skal ha en slik beskaffenhet at den er aktuell som kjørevei.

Vedtaket var enstemmig.