

Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	10.03.2020
	Kommunestyret	26.03.2020

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2018/246

Dato: 02.03.2020

Reguleringsplan for Ramsvikhaugen hytteområde, gnr. 162 bnr. 33, planid. 50542017003 - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtar Indre Fosen kommune fremlagte detaljreguleringsplan for Ramsvikhaugen hytteområde, gnr. 162 bnr. 33, planid. 50542017003.
2. Det foreligger ingen alternative utkast til planen.
3. Etter kommunestyrets vedtak kunngjøres planen i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Oppsummering:

Reguleringsplan for Ramsvikhaugen hytteområde har tidligere blitt vedtatt i Indre Fosen kommunestyre den 09.04.19 (sak 16/19). Etter vedtak ble reguleringsplanen påklaget og oversendt til Fylkesmannen for klagebehandling. I vedtak fra Fylkesmannen den 13.01.20 påpekte de at reguleringsbestemmelse 1.4 ikke var tilstrekkelig begrunnet og utredet. Reguleringsplanen ble derfor funnet ugyldig og opphevet.

Bestemmelsen som var funnet utilstrekkelig (1.4) omhandlet høyder på bebyggelsen. Etter Fylkesmannens vurdering fremsto denne som lite utredet og begrunnet. Bestemmelser skal gi tydelige krav til bebyggelses utforming og terrengtilpasning. Når dette ikke er gjort er det å anse som en saksbehandlingsfeil, som videre medførte at planen ble opphevet.

I tillegg påpeker Fylkesmannen at planen mangler byggegrense mot sjø.

Kystplan har revidert plandokumentene, og innført noen mindre presiseringer og informasjon i kart og bestemmelser. I tillegg er det utformet et nytt notat om landskap og estetikk. De ber Indre Fosen kommune behandle saken på nytt.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Kystplan på vegne av tiltakshaver Våres Eiendom Fosen AS. Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsboliger på gnr. 162, bnr. 33 ved Ramsvik i Sørfjorden/Råkvåg.

I forhold til planforslaget som tidligere ble politisk behandlet, er disse endringene innført:

1. Det er gjort tilføring i bestemmelse 1.1. Fritidsbebyggelse:
Gesimshøyde fra gjennomsnittlig terreng skal ikke overstige 3m på bygg med saltak og ikke over 4 m på bygg som har pulttak.
Fritidsboligene kan oppføres med saltak og/eller pulttak med minimum 5 grade vinkel.
Der terrenget tillater det kan det bygges sokkel

Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge.
Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer. Byggene skal ha helhetlig uttrykk i form og farger.
Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng, fortrinnsvis gjennom senkning av terrenget i bakkant, heller enn ved fylling i forkant.
Eksisterende vegetasjon skal bevares så fremt det er mulig
2. Det er gjort tilføring i bestemmelse 1.2 Gjelder for tomtene F12, F13 og F15:
Gesimshøyde fra gjennomsnittlig terreng tillates opp til 7,0m
3. Det er gjort tilføring i bestemmelse 1.3 Gjelder for tomtene F1 til F11 og F14:
Gesimshøyde fra gjennomsnittlig terreng tillates opp til 4 m
4. Det er innført én ny bestemmelse; 1.4 Mønehøyder
5. Det er innført byggegrense mot sjø i plankartet

I tillegg er det utarbeidet et nytt supplerende notat om landskap og estetikk.

Lover og forskrifter

Planforslaget foreslås vedtatt etter plan- og bygningsloven §12-12. Høring av planforslaget ble gjennomført i januar/februar 2019, i forbindelse med forrige runde med politiske behandling. I høringsrundet kom det inn 7 innspill. Det var ingen innsigelser til planen.

Etter høringsrunden har planen blitt mindre justert og supplert, delvis i forhold til høringsinnspill, og delvis etter innspill fra klagebehandling hos Fylkesmannen.

Eksisterende planer

Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Ramsvik hyttområde, id. 5054162419966090, vedtatt 27.6.1996. Planen vil bli delvis erstattet.

Tidligere vedtak

Reguleringsplan for Ramsvikhaugen hytteområde har tidligere blitt vedtatt i Indre Fosen kommunestyre den 09.04.19 (sak 16/19). Etter vedtak ble reguleringsplanen påklaget og oversendt til Fylkesmannen for klagebehandling. I vedtak av den 13.01.20 kom Fylkesmannen frem til at reguleringsbestemmelse 1.4 ikke var tilstrekkelig begrunnet og utredet. Reguleringsplanen ble derfor funnet ugyldig og opphevet.

I etterkant har Kystplan vært i kontakt med Fylkesmannen om videre saksbehandling. Saksbehandler hos fylkesmannen har opplyst om at mindre endringer i planen medfører at planen kan behandles politisk uten full planprosess.

Uttalelse fra andre utvalg

JA/NEI

Ungdomsrådet	Nei
Eldrerådet	Nei
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Nei
Andre råd eller utvalg	Nei

Vurdering/alternative løsninger

Det foreligger ingen alternative løsninger til planen.

Kommunikasjonstiltak

Etter kommunestyrets vedtak kunngjøres planen etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Vedlegg

1. 50542017003 Plankart A3_1500
2. 50542017003 Bestemmelser 210220
3. 50542017003 Beskrivelse
4. Notat – landskap og estetikk Ramsvikhaugen
5. Vedlegg 5 - Arealoversikt
6. Oversendelsesbrev