

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
40/07	Det faste planutvalget Åfjord	29.08.2007
	Åfjord kommunestyre	

Saksbehandler: Tor Skjevdal

REGULERINGSPLAN FOR BARØYHAUGEN HYTTEFELT – GNR. 66/9**Vedlegg:**

1. Møtebok planutvalgets møte 26.04.06 sak 18/06
2. Justert plan fra Eggen arkitekter datert 26.06.07: Reguleringskart, bestemmelser og situasjonskart.

Sakens bakgrunn og innhold:

Planutvalget behandlet saken i møte 26.04.06 der den ble utlagt til offentlig ettersyn, jfr. vedlagte møtepapirer. Etter innkomne merknader fra fylkeskommunen og fylkesmannen ble det sist høst gjennomført møter med disse instansene og planen er endret med bakgrunn i dette. Tiltakshaver Svein Rotnes har dessuten på nyåret skiftet planlegger som medfører at planen er noe justert og det er også valgt hyttetyper som i større grad tilpasser seg og innordner seg i terrenget, jfr. vedlagte plan. Fra naboene er det på nytt innhentet uttalelser.

Etter at planen ble utlagt til offentlig ettersyn i fjor vår har det kommet inn følgende merknader i korthet:

1. Fylkesmannen

Påpeker at høyspentledning krysser sørvestre del av planområdet. Den foreslåtte tiltakene mellom vegen og sjøen må tas ut av planen. Det bør vurderes en sterkere samlokalisering av naust og småbåtanlegg for større områder noe som vil bidra til å unngå nye tekniske inngrep i de sjønære områdene. Område for utleie kan vurderes flyttet på oversiden av vegen. Ut fra plankart og beskrivelse kan det synes som om flere av de forelåtte eiendommene blir liggende eksponert i terrenget og tett inn på naboeiendommene. Det bør vurderes en reduksjon av antall fritidseiendommer, og det er viktig at nye fritidseiendommene gis god tilpasning til terreng og landskap.

2. Fylkeskommunen

Planforslaget legger opp til en høy arealutnytting innenfor et begrenset areal i strandsonen og kommer i konflikt med forbudet om bygging og fradeling i 100-metersbeltet. Tiltakene på nedsiden av vegen må tas ut av planen eller flyttes til oversiden av vegen. Det er ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

3. Vitenskapsmuseet

Har ingen innsigelse til at tiltakene i reguleringsplanen iverksettes, men ber om at det under det planlagte arbeidet utvises aktsomhet med tanke på mulige kulturminner under vann.

4. Fiskeridirektoratet

Har vurdert planforslaget ut fra fiskeri- og havbruksinteresser og kan ikke se at dette vil medføre noen ulemper.

5. TrønderEnergi

På tomt 5 er hytteplasseringen svært nær 22kV høytspenntrase. Kravet er 6 m fra faselinje til bygningsdelen.

6. Bjørg Petersvik

I dag består Barøya av en fastboende og 9 hytter. I planen er det foreslått 7 hytter og 8 utleieenheter. Det betyr en økning på nesten 200 %. Utleieenheter vil gi ekstra stor belastning med økt trafikk og flere mennesker. Eksisterende veg er av en slik standard at den ikke tåler en slik belastning. Et inngrep i strandsonen slik det er planlagt er lite ønskelig. Det kan ikke være behov for flere flytebrygger da muligheten allerede er i Barøybukta.

7. Øistein Kroglund

Planen vil for oss få dramatiske følger da beboelseshuset ligger på nordsiden av vegen og garasjen på sørsiden, og om sommeren myldrer det av lekne barn. Realisering av hyttefeltet betyr en formidabel trafikkøsning. Har rustet opp plassen gjennom 35 år og er sterkt følelsesmessig knyttet mot plassen. Prosjektet er alt for snevert for å gi lønnsomhet. Kravet til fasiliteter for turister vil i framtida bli mer krevende enn i dag. La naturperlen Barøya få leve.

8. Berthe Erring m fl. (9 personer)

Det er ikke inngått privatrettslige avtaler verken vedr. atkomst, eller utnyttelse av naust og atkomst til naust for Birger Svendsen. Vegen er ikke av den standard som tilfredsstiller den aktivitet som skisseres i planen. Den ønskes heller ikke bli oppgradert. Vi påstår at vegrett til et småbruk ikke er ensbetydende med vegrett til et områderegulert til turisme. Det er helt klart at det ikke er ønskelig å pådra seg kostnader til nytt naust. Utnytting av strandsonen er fullstendig uakseptabel for hytteeiere og bofaste på Barøya. Vil sterkt fraråde at planen blir vedtatt slik den er i dag.

Med bakgrunn i disse merknadene ble det avholdt møte med fylkesmannen og fylkeskommunen 05.10.06 som endte opp i følgende nye uttalelser:

Fylkesmannen

Det er positivt at de nye hytteområdene nå er samlet på oversiden av vegen. På plankartet er det skissert bygging av 2 nye naust med mulighet til utleieareal. Hvis det er snakk om utleie i form av overnatting, så er det uheldig for å sikre verdiene i de sjønære områdene. Nye bygninger med formål fritidsbruk/utleie må flyttes på oversiden av vegen. Småbåthavn må tas ut av planen.

Fylkeskommunen

Omfanget av planen er redusert og ivaretar naturverdiene og allmennhetens interesser i langt større grad enn tidligere. Forslaget er uklart når det gjelder bruken av naustområde da det har samme formål som avkjørsel og parkering. Vi anbefaler at byggeområdet reguleres til naust, og at utleiedelen legges på oversiden av vegen.

For å etterkomme merknadene fra disse instanser så har tiltakshaver engasjert Eggen arkitekter AS for å slutføre planen der en samtidig har trukket inn valg av type bebyggelse.

Denne planen/justeringen, sist datert 20.06.07 innebærer følgende:

- § 8 hytteenheter derav 3 enheter forbeholdt utleie
- § Utleieenheterne på nedsiden av vegen er tatt bort og arealet er utlagt til friluftsområde.
- § På nedsiden av arealet eksisterer 3 naust. Ett av dem eies av tiltakshaver og han ønsker å fortette naustbebyggelsen med 1 ekstra naust som også skal innredes til administrasjon for hytteutleie samt fellesfunksjoner for hyttefeltet.
- § Feltet skal utbygges med enhetlige hytter med utforming som tilpasser seg terrenget.

For øvrig viser en til vedlagte dokumenter. Disse nye tegningene ble oversendt naboene i sommer med svarfrist 12.08.07. Det kom inn følgende merknader i sammendrag:

Berthe Erring m. fl.

Endringene består i at bebyggelsen i strandområdet er utvidet med 1 naust, som skal romme en hel del ulike funksjoner. Vi stiller oss uforstående til at 2 naust skal kunne inneholde så mange funksjoner, og mener det her må foreligge planer om annen bebyggelse enn vanlige naust. Videre er det tinglyst et punktfeste for naust for eiendommen 66/7, og arealet som skal kunne benyttes av dette punktfestet må avklares. Utbyggingen i strandsonen er ikke en forbedring, men en ytterligere ulempe. Utnyttelsen til hyttebebyggelse ser ut til å være bortimot uendret, bortsett fra at tomtene F4 og F5 ser ut til få flere hus på eiendommen. Vi har sett nøye gjennom planen og kan ikke finne forbedringer i forhold til tidligere. Et aspekt vi tidligere ikke har berørt, er de naturinngrep som er nødvendige i forhold til vann og avløp i tillegg til vei. Etter vårt syn blir disse inngrepene formidable, og vil ikke på noen måte være forenlig med at det ikke skal forekomme sjenerende terrenginngrep. Vi fastholder våre tidligere standpunkter, og viser derfor til tidligere korrespondanse.

Advokat Marit Eriksson på vegne av Øistein og Randi Kroglund

Mine klienter har innsigelser til den planlagte hovedadkomst til feltet slik forslaget nå foreligger. De har videre innsigelser til størrelsen på det nye hyttefeltet, samt de planlagte utleiehyttene i områdene F3, F4 og F5, særlig utleiehytter merket F3. Ekteparet Kroglund har for øvrig ingen bemerkninger til planlagte naust N 1 og N2 som tenkes innredet med kontor/administrasjon, sanitæranlegg og øvrige fellesfunksjoner for hyttene. Til atkomstveg: Kroglund sin eiendom, gnr. 66 bnr. 29, 38 og 68 omfatter areal på begge sider av eksisterende adkomstveg. På den sørlige parsellen har de sin garasje, mens de på den nordlige parsellen har selve hytta. Hytta står plassert kloss inntil adkomstvegen, og hyttas inngangsparti vender ut mot denne. Med den planlagte utbyggingen i Barøyhaugen hyttefelt, vil all trafikk til og fra hyttene gå tvers igjennom ekteparet Kroglunds fritidseiendom. Større biler vil nærmest kunne "stryke" hytteveggen ved forbi passing. Spesielle innsigelser til planen for så vidt gjelder den belastning som en sterkt trafikkert adkomstveg gjennom Kroglunds hyttetun vil påføre dem, da konsekvensene må framstå som åpenbare for alle og enhver. Ønsker derfor at adkomstvegen til de nye hyttene legges i en egen trase som legges bak deres garasje, evt. ved ekspropriasjon av grunn fra naboeiendommen, dersom denne motsetter seg avståelse. Til utleiehytter F3, F4 og F5: Har liten sympati for forslaget om utleiehytter generelt, og motsetter seg spesielt at slike hytter legges tett inntil deres egen eiendom. Vil foreslå at F3 sløyfes helt. De kan til nød akseptere at dette arealet i stedet avsettes til parkeringsplass. De har videre innsigelser til at utleiehyttene foreslås lagt tett inntil eksisterende fritidsbebyggelse. Skal det være utleiehytter må det være en bedre løsning for området at disse enhetene legges i lengst mulig avstand fra eksisterende fritidsbebyggelse, hvilket vil si F7-F8 eller F9-F10, og slik samles i et hjørne av reguleringsområdet. F5 bør i likhet med F6 forbeholdes hytte for privat eier. Når det gjelder F4, bør også denne tomten være forbeholdt hytte for privat eier, istedenfor utleie, slik at det her bygges bare en

fritidsbolig som trekkes lenger sør på tomta. Forslaget til ny trase for adkomstveg inn i feltet, jf. vedlegg, innebærer at tilstøtende eiendom må avgi litt grunn til vegformål. Slik jeg har forstått ekteparet Kroglund, har eier av tilstøtende grunn tidligere avslått å avstå grunn til slikt formål. Avslutningsvis motsetter en seg ikke at deler av eiendommen gnr. 66 bnr. 9 reguleres til utbygging av flere hytter. Konsekvensene for dem som naboer og eiere av tilstøtende eiendom er imidlertid så vidt store slik planforslaget nå foreligger, at de nærmest har krav på at deres synspunkter med endringsforslag blir hensyntatt. Jeg viser til at planforslaget også har en naboettslig side, hvor naboettslige krav vil kunne fremmes etter granneloven uavhengig av om någjeldende planforslag blir stadfestet som reguleringsplan slik det foreligger.

Björg Pettersvik

Jeg kan ikke se at planen inneholder vesentlige endringer. Utbygging av molo er slik jeg oppfatter det utelatt og en påberegner seg å benytte båtanlegg i Barøybukta. Om dette er avklart med eier sier planen ingen ting om. Utleiedelen er ikke minnet, ei heller omfanget av den totale utbyggingen. Fortsatt er det uklart om rett til veg til dette store byggefeltet.

Vurdering:

Den justerte planen har tatt hensyn til de merknadene som planutvalget hadde ved forrige behandling av saken. Ettersom både flytebryggeanlegget er tatt bort og all utleieenheter er flyttet fra arealet ned mot sjøen og til oversiden av vegen, vil innvendingene fra fylkesmyndighetene være innfridde. Av nyanlegg på nedsiden av vegen er det kun ett nytt naust som skal innholde administrasjonslokale og fellesfunksjoner for hyttefeltet igjen. Arealet legges ut til friluftsområde slik at tilgangen for allmennheten er god.

Etter som antall enheter nå er blitt redusert og en har utarbeidet mer detaljert studie av hytteplassering slik at både valgte arkitektur og landskapstilpasning tilsier at en bør få et godt sluttresultat.

Når det gjelder reguleringsbestemmelsene er det anført at hver hyttetomt kan bebygges med maksimum 120 m². I tillegg kan bygningsmyndighetene tillate et uthus annekst på 30 m², altså til sammen 150 m². Dette kan virke mye og en ber om at planutvalget vurderer dette. I tillegg ser en av plankartet at vegen til området er utlagt til offentlig veg. Dette må endres da den fortsatt må være privat.

Når det gjelder merknadene til naboene har en forståelse for at en helst vil at området skal være slik som det er i dag. At en er mer skeptisk til utleieenheter enn de faste hyttene har en også forståelse for. Imidlertid er det nå kun 3 utleieenheter igjen og de er plassert slik at de grenser mot en garasje samt den siste ligger bak en eksisterende fritidseiendom. Dette bør kunne aksepteres uten at det medfører for stor ulemper. Når det gjelder atkomstvegen så ligger den kloss inn i boligenheten til Kroglund. At denne ikke er god er lett å skjønne. Om rettighetene til vegatkomst, det vil si om eksisterende rettighet kan utvides til det nye anlegget, er en privatrettslig sak som partene må avgjøre. I den ligger også om en kommer fram til en løsning med omlegging av atkomsten sør for naustet. Planutvalget er villig til å se på en slik løsning dersom saken ender opp slik. En enkel forbedring vil jo være om en justerer/flytter vegen noe sørover slik at den heller kommer nærmere garasjen enn boligdelen av fritidseiendommen.

Oppsummering:

Ut fra den de justeringer som den nye planen innebærer vil en anbefale at planen godkjennes.

Rådmannens innstilling:

Planutvalget vedtar Reguleringsplan for Barøyhaugen hyttefelt gnr. 66/9 med bestemmelser, begge sist revidert 20.06.07 med følgende endring: Atkomstvegen må legges ut til privat veg og ikke til offentlig veg.