

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
7/21	Planutvalget	20.01.2021

MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING FOR LINES, GNR. 106, BNR. 4 - PLAN-ID 200902, FØRSTE GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

Åfjord kommune, ved planutvalget, vedtar at sak om mindre endring av detaljregulering for Lines, gnr. 106, bnr. 4 – plan-ID 200902, fremmes og at endringsforslaget sendes på høring til berørte myndigheter og andre som blir berørt av endringsforslaget.

Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 12-14.

Saksprotokoll i Planutvalget - 20.01.2021

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtak:

Åfjord kommune, ved planutvalget, vedtar at sak om mindre endring av detaljregulering for Lines, gnr. 106, bnr. 4 – plan-ID 200902, fremmes og at endringsforslaget sendes på høring til berørte myndigheter og andre som blir berørt av endringsforslaget.

Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 12-14.

Sakens bakgrunn og innhold

Reguleringsplan for Lines, gnr. 106, bnr. 4, ble første gang vedtatt av Åfjord kommunestyre den 06.04.2005. Det er vedtatt endring av reguleringsplanen i to omganger, henholdsvis i 2009 og i 2013. På vegne av Turid og Asbjørn Lysø, som forslagsstillere, fremmer MesterService AS forslag til mindre endring av reguleringsplanen. Endringene som foreslås er i sin helhet knyttet til reguleringsbestemmelsene:

- § 2, bokstav a):
Setningen om bebygd area (BYA) foreslås endret fra «Bebygd areal for hyttene er 80 m² inkludert uthus» til «Bebygd areal (BYA) for hyttene er 100 m². I tillegg kan det oppføres en bod på inntil 20 m²».
- § 2, bokstav b):
Foreslås opphevet. (Gjelder bestemmelse om at uthus skal sammenbygges med hytte.)
- § 2, bokstav c):
Bestemmelser om takvinkel og taktekking foreslås endret fra «Takvinkel må være mellom 22 og 30 grader, og primært som saltak. Taktekking skal primært utføres i torvtak, sekundært med materialer som gir mørk og matt overflate. Taktekking med metallplater, uansett farge eller profil, tillates ikke benyttet.» til «Tak skal tekkes med materialer som gir en mørk overflate.»
- § 2, bokstav d):
Foreslås opphevet. (Gjelder bestemmelse om at eksisterende vegetasjon innenfor byggeområdene i størst mulig grad skal bevares og at fester ikke har rett til å felle trær eller foreta rydding uten at det skjer i samråd med grunneieren.)
- § 5:
Foreslås opphevet. (Gjelder adkomststier.)

Hensikten med endringsforslaget

Det er flere tilfeller av at det er gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser innenfor det aktuelle planområdet, eller at gjennomførte tiltak avviker fra bestemmelsene:

Gnr. 106, bnr. 52

Dispensasjon fra bestemmelsene om maksimalt bebygd areal samt takvinkel og -form.

Gnr. 106, bnr. 53

Dispensasjon fra bestemmelsene om maksimalt bebygd areal samt takvinkel. Oppført bod som ikke er sammenbygd med hytta.

Gnr. 106, bnr. 54

Dispensasjon fra bestemmelsene om maksimalt bebygd areal. Oppført bod som ikke er sammenbygd med hytta.

Gjennomførte tiltak som ikke er omsøkt blir fulgt opp av kommunen i egne saker.

Det er ønskelig med endring av reguleringsbestemmelsene for å redusere fremtidige dispensasjonsbehandlinger for avvik som anses som uproblematisk og hvor det er etablert en praksis der dispensasjon blir gitt.

Eiendomsforhold

Eiendommer innenfor planområdet:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
106/4, 106/117, 106/118, 106/91, 106/92	Turid og Asbjørn Lysø
106/43	Beathe Monstad Herfjord og Lars Petter Bjørgen
106/52, 106/90	Elin og Eirik Mæhre
106/53, 106/89	Knut Georg Fallrø
106/54, 106/93	Solfrid Haagenstad Aune
106/69	Ragnar Næss
106/96	Wenche Næss Winther
106/111	Maria Carolina Geluykens og Frans Verwerft

Forhold til andre planer

I kommunedelplan for Linesøya er arealet angitt med detaljeringssone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Reguleringsplanen berører ingen andre planer, men grenser mot reguleringsplan for Lines vestre øvre, plan-ID 201208.

Folkehelsevurdering

Vurderes ikke å ha vesentlig innvirkning på folkehelsen.

Administrasjonens vurdering

De foreslåtte endringene i reguleringsbestemmelsene vil ikke endre hovedprinsippene i den eksisterende planen i vesentlig grad. Det har etablert seg en praksis der det gis dispensasjon fra bestemmelsene om maksimalt bebygd areal, takform og takvinkel. Også av hensyn til prinsippet om likebehandling anses det som uproblematisk med en slik endring av bestemmelsene.

Det er videre etablert boder som ikke er sammenbygd med hytta, selv om det kan tyde på at dette ikke er underlagt dispensasjonsvurdering. Etter rådmannens vurdering er bestemmelse om maksimalt bebygd areal av større betydning enn at bod skal være sammenbygd med hytte. Uten et slikt krav kan den totale bygningsmassen få en bedre tilpasning til tomta.

Det er tidligere gjort endringer i plankartet som regulerer adkomstveger til den enkelte tomt. Bestemmelsen om stiadkomst er ikke lenger relevant og kan med fordel tas ut.

Rådmannen anbefaler forslag om endring av reguleringsbestemmelsene og tilrår at endringsforslaget sendes på begrenset høring før forslaget tas til sluttbehandling.

Vedlegg

- 1 Omsøkte endringer i reguleringsplan
- 2 Reguleringsplanens bestemmelser - eksisterende