



MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.
/5058/106/11/SVEFJE

Dato
17.06.2021

5058/106/11 - ENDRING I REGULERINGSBESTEMMELSER - HYTTEOMRÅDE BREIVIK - LINESØY - PLANID 200805

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Nina Knutsen
Sekretær



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
40/21	Planutvalget	25.05.2021
44/21	Planutvalget	09.06.2021

5058/106/11 - ENDRING I REGULERINGSBESTEMMELSER - HYTTEOMRÅDE BREIVIK - LINESØY - PLANID 200805

Rådmannens innstilling

Planutvalget godkjenner reviderte bestemmelser for hytteområde Breivik datert 11.05.2021. Det vises til vurderingene lenger ned i saken.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk: Plan- og bygningsloven § 12-14 (endringer og oppheving av reguleringsplan)

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.

Saksprotokoll i Planutvalget - 25.05.2021

Behandling:

Votering:

Vedtak:

Saken utsatt til planutvalgets møte den 09.06.2021.

Saksprotokoll i Planutvalget - 09.06.2021

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak:

Planutvalget godkjenner reviderte bestemmelser for hytteområde Breivik datert 11.05.2021. Det vises til vurderingene lenger ned i saken.

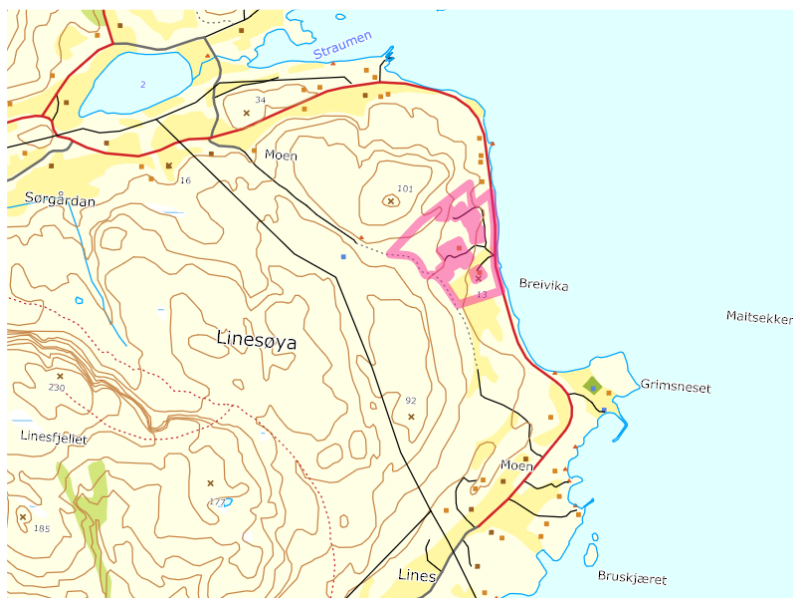
Vedtaket er fattet etter følgende lovverk: Plan- og bygningsloven § 12-14 (endringer og oppheving av reguleringsplan)

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.

Sakens bakgrunn og innhold

Geir Sørgård har på vegne av eierne til gnr. 106, bnr. 11 søkt om endringer i bestemmelsene til reguleringsplanen som eiendommen omfattes av. Dette gjelder konkret bestemmelsene for «Hytteområde Breivik, Linesøya, gnr. 106, bnr. 11».

Plankart og bestemmelser ble her sist revidert av kommunestyret i møte 18.06.2008, sak 29/08.



I korthet går ønskete endringer ut på:

- Ønske om å utelate en del av hva som står om innhold i byggesøknad
- Ønske om større bygninger i areal og høyde
- Ikke bare saltak
- Endring av bestemmelser for fellesområder
- Endring av bestemmelser for spesialområder.

Kommunen vurderte dette som en mindre endring som ikke behøver full offentlig høring. Alle tomte/hytteiere i planområdet og de som grenser inntil, har blitt varslet.

Søknaden ble sendt på høring

Høringsuttalelser

Statsforvalteren:

Statsforvalteren har mottatt ovennevnte reguleringsendring til uttalelse. Statsforvalterens har ut fra sine ulike fagområder ingen merknader til saken.

Fylkeskommunen:

Trøndelag fylkeskommune har følgende merknader til omsøkte endringer:

Planbestemmelsene pkt. 2.2:

Det er uheldig dersom hele bestemmelsen tas ut og kun erstattes med en bestemmelse om størrelse og høyde på hyttene. Bestemmelser om takform, møneretning og plassering i terrenget er viktige bestemmelser og gir gode føringer for kommunen ved behandling av byggesøknader.

Trøndelag fylkeskommunes faglige råd er at planbestemmelsen beholdes i sin helhet, men at andre ledd, 1. og 2. punktum kan erstattes av de nye bestemmelsene.

Planbestemmelsen pkt. 2.4:

Pkt. 2.4 bestemmer at det skal bygges et felles VA-anlegg og at renovasjonsløsningen er levering til godkjent mottak. Det søkes om at denne bestemmelsen utgår i sin helhet da felles VA-anlegg er oppført og søker mener bestemmelser om renovasjon ikke bør stå i reguleringsplanbestemmelsene.

For å sikre at alle hytter som oppføres kan og skal knytte seg til det felles VA-anlegget, bør bestemmelsen i stedet for å tas bort heller erstattes med en tilknytningsplikt til VA-anlegget dersom VA-anlegget er oppført og dimensjonert for hele hytteområdet.

Trøndelag fylkeskommunes faglige råd er at planbestemmelsen endres til en bestemmelse om tilknytningsplikt til felles VA-anlegg. Videre mener vi at bestemmelsen om renovasjonsordning ikke bør tillates tatt ut av reguleringsplanbestemmelsene.

Planbestemmelsen pkt. 5.4:

Denne bestemmelsen er knyttet til friluftsområde i sjø. Dette arealet er ikke det samme arealet som er omhandlet i pkt. 5.2, båtplass/ fortøyningsplass i sjø.

Trøndelag fylkeskommune mener det er viktig å ivareta allmennhetens tilgang til sjø, følgelig er reguleringsformålet friluftsområde i sjø viktig å videreføre. Dersom hele strandsonen ved hyttefeltet skal benyttes til båtplass/fortøyningsplass, vil allmennhetens tilgang til sjø begrenses i dette området. Vi kan ikke se at det er motstrid mellom pkt. 5.4 og 5.2 slik søker skriver i sin begrunnelse.

Vårt faglige råd er at forslaget til endring ikke tas til følge.

Planbestemmelsen pkt. 6:

Bestemmelsen gjelder felles parkering og er tenkt nyttet som gjesteparkering for alle hyttene. Søker ønsker å ta ut denne bestemmelsen da felles gjesteparkeringsplasser anses overflødig. Det fremgår ikke hva det regulerte området ønskes regulert til. Dette bør klarlegges av kommunen.

Kommunen bør også klarlegge hva parkeringsbehovet i området vil bli, slik at det ikke blir en underdekning av parkeringsplasser over tid. Det bør også ses hen til kommuneplanens arealdel sine bestemmelser om parkeringsdekning for fritidsbolig ved vurderingen. Ut over dette har vi ikke merknader til planendringen.

Oppsummering:

Trøndelag fylkeskommune gir følgende faglige råd:

- planbestemmelsen pkt. 2.2 beholdes i sin helhet, men andre ledd, 1. og 2. punktum kan erstattes av de nye bestemmelsene.
- planbestemmelsen pkt. 2.4 endres til en bestemmelse om tilknytningsplikt til felles VA-anlegg og bestemmelsen om renovasjonsordning beholdes.
- planbestemmelsene pkt. 5.4 beholdes.
- ved vurdering av planbestemmelsene pkt. 6 må kommunen vurdere behovet for gjesteparkeringsplasser, og se hen til kommuneplanens arealdel sine bestemmelser.

Administrasjonens vurdering

Søker ønsket å ta vekk søkebestemmelsene i § 2.2

§2.2.

«Hyttenes utforming og fargesetting

Kommunen skal påse at bebyggelsen underordner seg naturpreget i området. Søknad om byggetillatelse skal i tillegg til situasjonskart vedlegges snitt/profil som viser hyttas plassering i forhold til terreng, med anført grunnmurshøyde over bakken. På situasjonskartet skal all omsøkt bebyggelse være inntegnet.

Grunnflate på hytte og uthus må ikke overstige 100 m² til sammen, målt etter utvendige veggsmål. Gesimshøyde skal ikke overstige 280 cm over grunnmur. Bebyggelsen skal ha saltak, med takvinkel mellom 20 – 30 grader. Takteking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Møneretning skal primært være som angitt i planen, men kan ut fra hyttas form fravikes i samråd med bygningsmyndighetene.

Uthus skal maksimalt ha en grunnflate 20 m²»

Tekst ønskes erstattet med:

«Grunnflate på hytte og uthus må ikke overstige 125 m² til sammen, målt etter utvendige veggsmål. Gesimshøyde skal ikke overstige 300 cm over grunnmur.»

Begrunnelse:

Dette for å imøtekomme dagens standard på fritidsbebyggelse. Det er pr. i dag oppført 1 fritidsbolig innenfor planområdet. Videre har fylkesmannen signalisert at det er ønskelig å endre reguleringsplanen for å redusere framtidige dispensasjonssaker.

Etter påfølgende samtale, her en blitt enig om at de innledende bestemmelser skal få stå, og at bare en del størrelser endres til følgende:

2.2 Hyttenes utforming og fargesetting

Kommunen skal påse at bebyggelsen underordner seg naturpreget i området. Søknad om byggetillatelse skal i tillegg til situasjonskart, ha vedlagt snitt/profil som viser hyttas plassering i forhold til terreng, og anført grunnmurshøyde over bakken. All omsøkt bebyggelse skal være inntegnet på situasjonskartet.

Grunnflate på hytte og uthus må ikke overstige 125 m² til sammen, målt etter utvendige veggsmål.

Bebyggelsen kan ha saltak, med takvinkel mellom 20 og 30 grader, og med gesimshøyde som ikke overstiger 280 cm over grunnmur.

Bebyggelsen kan ha pulttak, med en gesimshøyde som ikke overstiger 300 cm over grunnmur. Maksimum høyde på grunnmur er 80 cm.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Møneretningen skal primært være som angitt i planen, men kan ut fra hyttas form fravikes i samråd med bygningsmyndighetene.

Uthus skal maksimalt ha en grunnflate på 20 m².

Søker ønsket videre:

§2. punkt 4. «Fellesbestemmelser.»

Ønskes utelatt.

Begrunnelse:

Felles VA-anlegg er allerede etablert.

Bestemmelser om renovasjon anses ikke som hjemmehørende i en reguleringsplan

§5.punkt 4.

Ønskes utelatt da det står for det motsatte av §5.punkt 2.

§6. Fellesområde

Ønskes utelatt da felles gjesteparkeringsplass anses som overflødig.

Etter samtale, og med henvisning til fylkeskommunens faglige råd, er en enig om følgende ordlyd til fellesbestemmelser:

2.4 Fellesbestemmelser for byggeområdet.

Det er bygget felles VA-anlegg i området.

Alle hytteeiere er pliktig til å koble seg på dette, samt vedlikeholde det.

Renovasjon: Avfall og søppel skal leveres til godkjent mottaksstasjon.

Vedr. § 5, punktene 2 og 4.

Som fylkeskommunen kommenterer, så handler dette om to forskjellige planformål. Dersom man leser på plankartet i A4 – format, kan dette være vanskelig å se. Man er blitt enige om at disse to punktene skal stå uendret.

Vedr. § 6. Fellesområde

I og med at det her er snakk om å endre bestemmelsene, kan en ikke regulere felles parkering til noe annet enn trafikkformål. Søker har heller ikke noe konkret forslag til det.

Det ble enighet om at vi tar bort rekkefølgebestemmelsen: «Parkeringsplassen skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse for den enkelte hytte.» Dette fordi det i dag vanligvis blir opparbeidet plass for minst to biler ved den enkelte hytte i slike felt.

§ 6 får da følgende ordlyd:

- 6.1 Felles parkering.
Området skal opparbeides og være felles parkeringsplass for hyttene. (Gjesteparkering)
Alle hytteeiere har et felles ansvar for vedlikehold og brøyting av parkeringsplassen.

Da veger, vann- og avløpsanlegg ble bygget i sammenheng, har en for ordens skyld også endret ordlyden noe i pkt. 5.7:

- 5.7 Privat vei i byggeområdet for hytter.
I hyttefeltet er det opparbeidet enkle veier som fører fram til hver enkelt hytte. Veistandard: maks. bredde 4 m inkludert veigrøft.
Veien har på det bratteste en stigning på ca 1:8 over en strekning på 50 meter, rett sør for tomt 7. Veien er i størst mulig grad lagt i samme trase som VA-anlegget og El-kabel.

De reviderte bestemmelsene er ordnet og vedlagt som eget dokument.

Vedlegg

- 1 BESTEMMELSER HYTTEOMRÅDE BREIVIK 11052021
- 2 BREIVIK, GNR. 106, BNR. 11 - LINESØYA - BESTEMMELSER GODKJ. 18.06.2008
- 3 BREIVIK, GNR. 106, BNR. 11 - LINESØYA - GODKJ. 18.06.2008