



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Endring av reguleringsplan Tussegrend - Storkammen

Vedlegg:

1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan Tussegrend - Storkammen vedtatt 27.09.2005
2. Forslag til endring i del av reguleringsplan Tussegrend - Storkammen

Sakens bakgrunn og innhold:

I år har kommunen bygd fram vann- og avløpsnett til boligfeltet på Høybakkskaret som et ledd i klargjøring av disse kommunale boligtomtene for bygging. I forbindelse med dette arbeidet og de avklaringer som dette arbeidet krevde, er det blitt klart at det må foretas visse justeringer i reguleringsplanen for at vei og ledningsnett skal kunne fungere som forutsatt og at den bebygde tomte til Oddvar Sakshaug i feltet skal få en avgrensning som stemmer med terreng og bebyggelse.

Kort fortalt går problemet ut på at Sakshaugs garasje delvis står på kommunens grunn og at kommunens ledningsnett på grunn av terrenget er blitt lagt delvis inn på tomtearealer.

I tillegg til dette har en foretatt en nærmere vurdering av mulighetene for å kunne ta seg fram i friluftsområdet på kommunens grunn fra fylkesveien nedenfor Høybakkskaret og opp i det nye boligfeltet. For at dette skal bli vesentlig forbedret er det ønskelig med en justering av Sakshaugs tomt i dennes nordøstre hjørne.

De forholdene som angår denne saken er diskutert og avklart med Sakshaug.

Vurdering:

Det er nok flere grunner til at de forholdene som ligger bak denne saken er blitt som de er blitt. En grunn er at området har vært tett bevokst med skog som nok har vanskeliggjort nøyaktig innmåling og orientering i området. Dessuten synes det å ha vært grenseganger i området som ikke fullt ut har tatt hensyn til faktiske grenser i området og rent praktiske vurdering av hva en utbygging ville måtte kreve.

Reguleringsplanen for Tussegrend - Storkammen overlapper deler av reguleringsplanen for Høybakken som ble godkjent i 1980. Oddvar Sakshaugs tomt ble etablert i 1972 og hans byggesak også omsøkt samme år.

I 1984 gjennomførte kommunen et større grunnovergang i området som et ledd i å etablere byggefelt her.

Situasjonen er pr. dato at det kun er kommunens eiendom gnr. 33, bnr. 138 og Oddvar Sakshaugs eiendom gnr. 33, bnr. 113 som blir berørt av de justeringer som synes nødvendig.

De endringer som foreslås vil imidlertid ha en viss innflytelse på tomteavgrensningen for 4 tilstøtende boligtomter. Da disse tomtene ennå ikke er tildelt tomtesøkere, noe som forventes å kunne skje rundt nyttår, er det viktig at aktuelle endringer blir gjennomført før slik tildeling blir gjort.

Konkret går endringene ut på følgende:

- A. Den felles atkomstveien avkortes med ca. 14 meter og snuplassen flyttes ca. 7 meter mot vest.
- B. Tomten til Oddvar Sakshaug vil da følge den nye avgrensningen av atkomstveien.
- C. Tomtegrensen til Oddvar Sakshaugs eiendom videre nordøstover flyttes mellom 2 og 4 meter mot nord. Dette gjøres for at en del av Sakshaugs opprinnelige tomt (i henhold til skylddelingsforretning fra 1972) og som det er plantet noen trær på, skal bli innefor hans tomt.
- D. I nordøstre hjørne av Sakshaugs tomt avkortet dette hjørnet noe for å muliggjøre en passasje på det som da vil bli kommunens eiendom.
- E. Sakshaugs tomts nordvestre hjørne flyttes omlag 1,5 meter mot vest slik at noen trær som han har plantet blir på hans tomt.
- F. Sørøstre grense for de nye tomtene umiddelbart nord for den felles atkomstveien trekkes fra 0 til 5 meter mot nord, slik at de følger en markant skrent på denne strekningen. Dette gjøres for at ledningsnett på denne strekningen og snuplassen skal bli liggende på kommunes framtidige grunn. Denne avgrensningen er også naturlig ut fra terrengets markante form.
- G. Parsellen mellom sakshaugs tomt og de nye tomtene nord for hans tomt reguleres til friluftsområde slik tilstøtende arealer også er.
- H. Den delen av Sakshaugs tomt som ligger innefor reguleringsplanen for Tussegrend - Storkammen, endres fra friluftsmål til boligformål.

Reguleringsfaglig står en ovenfor noen vurderinger. Endring fra ett reguleringsformål til ett annet vil normalt falle inn under begrepet "endring av reguleringsplan". Temaet må imidlertid tolkes i forhold til andre hensyn som økonomiske og praktiske konsekvenser. I denne saken mener rådmannen forholdet kan behandles etter plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2 om mindre vesentlige endringer i reguleringsplan. Bakgrunnen for dette er at forholdet i dag kun angår to eiendommer som eies av parter som er enige om arealforvaltningen, å ikke innrette seg etter den faktiske situasjonen vil kunne medføre negative økonomiske konsekvenser for kommunen, hensikten med friluftsområdet opprettholdes og gis forbedret funksjonalitet og man får grense for tomter som stemmer bedre med stedets topografi.

Med andre ord mener rådmannen de skisserte endringene i reguleringsplanen kan vedtas av planutvalget som mindre vesentlig endring av reguleringsplan.

Oppsummering:

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker, vedtar men hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2, følgende mindre vesentlige endringer i reguleringsplanen for Tussegrend - Storkammen:

- A. Den felles atkomstveien avkortes med ca. 14 meter og snuplassen flyttes ca. 7 meter mot vest.
- B. Tomten til Oddvar Sakshaug vil da følge den nye avgrensningen av atkomstveien.
- C. Tomtegrensen til Oddvar Sakshaugs eiendom videre nordøstover flyttes mellom 2 og 4 meter mot nord. Dette gjøres for at en del av Sakshaugs opprinnelige tomt (i henhold til skylddelingsforretning fra 1972) og som det er plantet noen trær på, skal bli innefor hans tomt.
- D. I nordøstre hjørne av Sakshaugs tomt avkortet dette hjørnet noe for å muliggjøre en passasje på det som da vil bli kommunens eiendom.
- E. Sakshaugs tomts nordvestre hjørne flyttes omlag 1,5 meter mot vest slik at noen trær som han har plantet blir på hans tomt.
- F. Sørøstre grense for de nye tomtene umiddelbart nord for den felles atkomstveien trekkes fra 0 til 5 meter mot nord, slik at de følger en markant skrent på denne strekningen. Dette gjøres for at ledningsnett på denne strekningen og snuplassen skal bli liggende på kommunes framtidige grunn. Denne avgrensningen er også naturlig ut fra terrengets markante form.
- G. Parsellen mellom sakshaugs tomt og de nye tomtene nord for hans tomt reguleres til friluftsområde slik tilstøtende arealer også er.
- H. Den delen av Sakshaugs tomt som ligger innefor reguleringsplanen for Tussegrend - Storkammen, endres fra friluftsmål til boligformål.