



SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg | Møtedato |
|--------|--|----------|
| | Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune | |

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Bakkan hytteområde - Bygging av fellesnaust. Avklaring av prinsippene i byggesaken.

Vedlegg:

1. Forespørsel med tegninger fra Kråka båtforening ved Jack Selven om bygging av fellesnaust datert 11.06.2008
2. Svar til båtforeningen fra lederen i arealbruksenheten datert 12.06.2008
3. Kopi av reguleringsplankart for Bakkan hytteområde

Sakens bakgrunn og innhold:

Det forespørres om mulighetene for å sette opp fellesnaust innenfor Bakkan hyttefelt fra Kråka båtforening. Foreløpig er enkelte forhold noe uklare, men en velger å fremme saken fordi det vil bli omlag 2 måneder før neste møte i planutvalget og sakens prinsipper lar seg styre allerede nå.

Ut fra det som er kommet fram i samtale med grunneier Benn Wahl, skal det aktuelle naustbygget oppføres på det østligste av arealene som i reguleringsplanen er avsatt til båt plass, evt. kan det også komme til å berøre arealet avsatt til utleiehytter like inntil dette båt plassområdet. grunneier ønsker ikke å oppføre utleieenheter på dette aktuelle arealet.

Rent formelt utfordrer saken oss på to tema. Det ene er arealformålet hvor en antar bygget skal stå. Dette arealet er avsatt til "Felles båt plass". Slik reguleringsbestemmelsene er utformet, går det ikke klart fram at det her er tillatt å føre opp bygg. Ut fra en mer praktisk vurdering av situasjonen er det i dag ikke er særlig aktuelt eller heldig å oppfatte dette som en oppstillingsplass for båter. Bygging av naust eller lignende for lagring av båt- og fiskeutstyr er derfor langt mer nærliggende. Dette må jeg imidlertid ha en klarering med planutvalget på.

Det andre er knyttet til at disse arealene, om de nå måtte omfatte båt plass eller bygg, er forbeholdt eiendommer innenfor denne reguleringsplanen. Ettersom også andre interessenter enn de som har eiendommer innenfor dette planområde skal kunne benytte arealet, må dette også klarering politisk.

Med andre ord må det avklares hvordan interessen/retten til alle eiendommer innen reguleringsplanområdet skal ivaretas.

Vurdering:

Det finnes flere muligheter for å løse disse utfordringene da reguleringsplanen inneholder godt med plass avsatt til båtformål. Dessuten kan en forutsette at arealet til utleieenheter, d.v.s. arealet merket gult umiddelbart øst for arealet for båt plass inne i havneområdet, tas ut av planen eller omdisponeres til naust/båt plass. Med den form for utnyttelse tegningene antyder, skulle det ikke være noe problem å disponere arealene slik at alle innen planområdet samt mange utenfor planområdet kan disponere plass i planområdet. Største utfordringen blir kanskje båt plassen i havna da dette arealet er noe begrenset og sannsynligvis også mest benyttet av beboerne til andre formål.

Formelt sett må hovedutvalget bekrefte at arealene kan benyttes slik det nå skisseres. Det kan være noe uklart om dette dreier seg om dispensasjon fra planen eller ikke.

Når det gjelder detaljene i en byggesak, vil det være naturlig å overlate til administrasjonen å behandle og da på grunnlag av en ordinær byggesøknad.

Oppsummering:

Utbygging av fellesnaust slik det skisseres i henvendelsen synes positiv både fordi den signaliserer en konsentrert utnyttelse slik at arealforbruket totalt sett blir minimalt og fordi bygging av naust vil medføre en bedre utnyttelse av arealene for fellesskapet enn utbygging av utleieenheter her.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker, gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra reguleringsplanen for Bakkan hyttefelt sist vedtatt 09.03.1999, for bygging av naust på arealer avsatt til båt plass i planen evt. også på areal avsatt til utleiehytter umiddelbart øst for vestre båt plassareal.

Utvalget gir med samme hjemmel dispensasjon for å kunne tillate andre enn hytteiere innefor dette reguleringsplanområdet tillatelse til å få kjøpe/tildelt naust plass i planområdet.

Forutsetningene for disse dispensasjonene er:

- Det tillates ikke bygd utleiehytter på arealet avsatt til dette formålet i framtida.
- Naustbyggene i området må gis et lavt preg og gi grunnlag for en konsentrert utnyttelse av arealene.
- Det må sikres tilstrekkelig plass i naustarealer for alle som har eiendommer innefor planområdet før andre utenfor planområdet kan tildeles plass. Jfr. reguleringsbestemmelsene for fellesarealer.
- Det må sikrer akseptable avtaler mellom grunneier og evt. utbygger/tiltakshaver for naustene.