



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Planutvalg	24/2024	14.05.2024

2023002 Reguleringsendring for Sandberga

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planendringsforslag for Sandberga vist på vedlagt plankart og planbestemmelser vedtas i medhold av plan- og bygningsloven §12-14 andre ledd.

Følgende endringsforslag vedtas ikke:

- Utvidelse av reguleringsformålsgrense for fritidsbebyggelse ved tomt T9
- Økning av tillatt BRA fra 120 til 125 samlet for hytte og uthus. Største tillatte areal for uthus økes fra 20 m2 til 25 m2.

PS 24/2024 2023002 Reguleringsendring for Sandberga

Planutvalgs behandling av sak 24/2024 i møte den 14.05.2024:

Vedtak

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Planendringsforslag for Sandberga vist på vedlagt plankart og planbestemmelser vedtas i medhold av plan- og bygningsloven §12-14 andre ledd.

Følgende endringsforslag vedtas ikke:

Utvidelse av reguleringsformålsgrense for fritidsbebyggelse ved tomt T9

Økning av tillatt BRA fra 120 til 125 samlet for hytte og uthus. Største tillatte areal for uthus økes fra 20 m2 til 25 m2.

Vedlegg:

- 1 2023002_Sandberga_PLANKART
- 2 2023002_Sandberga_BESTEMMELSER
- 3 Søknad om endring av plan, Sandberga.pdf
- 4 A3-endringer 2023.pdf
- 5 Høring av mindre endringer i reguleringsplan for Sandberga hyttefelt
- 6 Uttalelse - mindre endringer i reguleringsplan - Frosta kommune - Sandberga hyttefelt.pdf
- 7 Statens vegvesens uttalelse - høring av mindre endringer i reguleringsplan - Sandberga hyttefelt - historisk planID 2018001 - Frosta kommune.PDF
- 8 NVE sin uttale - Offentleg ettersyn - Mindre endring i reguleringsplan for Sandberga hyttefelt - Frosta kommune
- 9 Fylkeskommunens uttalelse til mindre endringer i reguleringsplan for Sandberga hyttefelt. Frosta kommune.PDF
- 10 Tilbakemelding på høring av mindre endringer i reguleringsplan for Sandberga hyttefelt
- 11 Tilbakemelding på Høring av mindre endringer i reguleringsplan for Sandberga hyttefelt
- 12 Tilbakemelding på høring av mindre endringer i reguleringsplan for Sandberga hyttefelt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Gjeldende reguleringsplan

Saksopplysninger

Grunneier ved Sandberga hyttefelt har søkt om reguleringsendring etter forenklet saksbehandlingsprosess for reguleringsplan for Sandberga og Fånestangen. Sakene behandles som to unike plansaker selv om de i det digitale planregisteret fremstår delvis som én plan med felles plan-ID. Begge planene gjennomgikk en reguleringsendring i 2018 der de ble gitt felles plan-ID 2018001 og digitalisert samlet i kartinnsynet. Siden det egentlig er snakk om to forskjellige reguleringsplaner skiller de nå igjen tydeligere fra hverandre, ved at de får egne planprosesser med eget saksnummer. For å unngå forvirring tildeles begge planene hver sin nye unike plan-ID. Plan-ID for Sandberga blir dermed 2023002.

De konkrete endringsforslagene i oversendt søknad omfattet:

Bestemmelser:

- Største tillatte samlet areal (T-BRA) for hytte og uthus samlet økes fra 120 m² til 125 m². Største tillatte areal for uthus økes fra 20 m² til 25 m².
- Avstand fra underkant bjelke til møne skal ikke overstige 5,3 m (økes fra 4,8m) for hytte og 4,5 m (økes fra 4,3) for uthus.

Plankart:

- Justert Tursti (Frosta stien) iht. dagens situasjon.
- Justering av formålsgrenser ved T9 og T19.

Tiltakshaver beskriver at planendringsforslag om økt byggehøyde og utnyttingsgrad samsvarer med tilbakemeldinger fra deler av planutvalget i forbindelse med tidligere dispensasjonssaker i området.

Siden gjeldende reguleringsbestemmelser for Sandberga angir maks tillatte høyder målt som høyde mellom underkant bjelke og hhv raft og møne etter gamle målemetoder, er det også et behov for å

justere angitte maks gesimshøyder for hytte og uthus for å tilpasse til dagens måleregler som måler byggehøydene fra gjennomsnittlig planert terreng. Kommunedirektøren foreslår dermed at bestemmelsen for maks gesimshøyde for hytte og uthus endres fra:

Avstand fra underkant bjelke til raft skal ikke overstige 2,5 m for hytte og 2,2 m for uthus.

til:

Gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 3 m for hytte og 2,7 m for uthus.

Gesimshøyden økes tilsynelatende for å ta hensyn til at høyde på ev. peler/grunnmur skal regnes med i totalhøyden med dagens målemetode. De konkrete tallene 3 m og 2,7 m er hentet fra gjeldende reguleringsbestemmelser for Fånestangen.

I forbindelse med vurdering etter høring foreslår kommunedirektøren ny bestemmelse for geoteknisk avklaring.

Høring

Forslag til reguleringsendringer var på begrenset høring til berørte parter i perioden 26.01.2024-21.02.2024. Kommunen mottok totalt 7 høringsuttalelser.

Peder Kanestrøm 31.01.24:

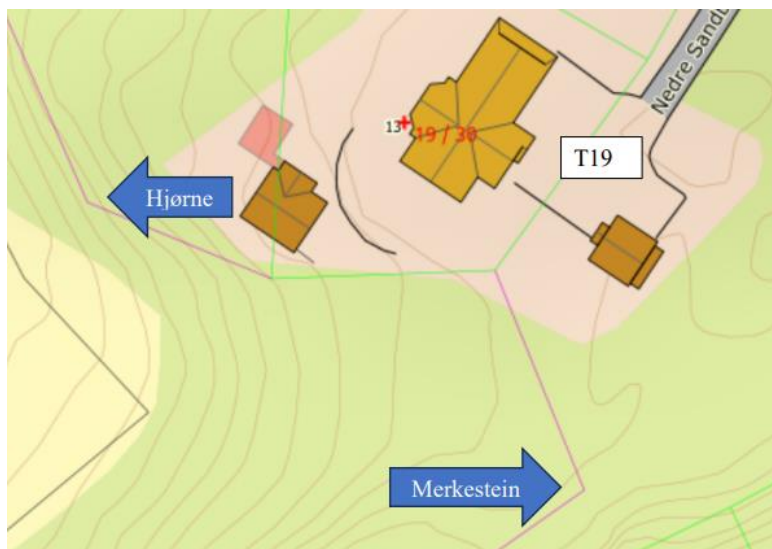
Spør om hvem som skal ta kostnadene ved omlegging av Frostastien.

Kommunens kommentar: Planforslaget legger ikke opp til en omlegging av Frostastien, kun en nyregulering som sikrer samsvar mellom plankartet og hvor stien er anlagt i dag.

Peder T. Ohlen 06.02.24:

Ohlen er grunneier ved landbrukseiendom som grenser til området i vest.

T19: Punktet som er merket «Hjørne» har jeg og Rolf Jarle Brøske blitt enige om tidligere. Når det gjelder merke SØ for hytta ser det ut som kartet har skrumpa inn. Hvor den foreslåtte grensa ender er usikkert. Derfor foreslår jeg at grensa ender oppe ved «Merkestein». Går ut fra at Frosta kommune foretar oppmåling og grenseoppgang mellom Ohlen og T19. Justering på størrelse på hytter, uthus og økt byggehøyde: Jeg er imot de foreslåtte justeringene.



Kartutsnitt fra Ohlens høringssvar.

Kommunens kommentar: kommunedirektøren tolker høringssvaret slik at det er enighet mellom tomteeier av T19 og Ohlen om utvidelse av hytteformål som legger til rette for tomteutvidelse mot vest. Den andre bemerkningen som gjelder knekk på eiendomsgrense merket med «Merkestein» er ikke en del av foreslåtte reguleringsendringer iht. tiltakshavers søknad.

Statsforvalteren i Trøndelag 07.02.24:

Statsforvalteren gir faglig råd om at kommunen ikke tillater økt mønehøyde og økt tillatt samla areal for hytte og uthus utover 120 m². Dette begrunnes med at illustrasjoner viser at økt mønehøyde påvirker hvordan hyttefeltet oppleves som mer ruvende både fra sjøen og fra Frostastien. Det er svært mange hytter mellom Fånes og Brattvika og den samla belastningen på natur og landskap i området er forholdsvis stor. Økt størrelse på hytter vil også gi større inngrep både på natur og landskap i området.

Utvidelse av tomt T9 er i strid med føringer for strandsonen gitt i T-2/16 og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet mener at denne endringen er av et slikt omfang at den ikke kan gjøres etter forenklet prosess. Videre behandling må skje etter de ordinære bestemmelsene for endring av reguleringsplan.

Kommunens kommentar: i utgangspunktet var kommunedirektøren i tvil om utvidelse av T9 kunne foretas som forenklet prosess da tomta lå innenfor 100-metersbeltet langs sjø. I og med at foreslått utvidelse var i bakkant av eksisterende fritidsbebyggelse vurderte kommunedirektøren at endringen kunne prøves som del av forenklet planprosess. Når Statsforvalteren vurderes at endringens omfang gjør at den ikke kan behandles etter forenklet prosess, har ikke kommunen anledning til å behandle denne reguleringsendringen videre uten å starte forfra med full planprosess. Foreslått utvidelse av T9 tas dermed ut fra planforslaget i samråd med tiltakshaver.

Statens vegvesen 08.02.24:

Statens vegvesen er positiv til at Frosta kommune søker å rydde opp i sin portefølje av reguleringsplaner i nasjonalt planregister, bl.a. ved tildeling av unik plan-ID til den enkelte plan. Når det gjelder forslag til endringer i planbestemmelser og plankart i reguleringsplan for Sandberga hyttefelt, har vi ut fra våre ansvarsområder ingen merknader til endringsforslaget.

Kommunens kommentar: Tatt til etterretning.

Norges vassdrags- og energidirektorat 16.02.24:

Gjeldende plan er ifølge oversendingsbrevet vedtatt 11.09.2001 og sist endret 29.05.2018. NVE har så langt vi har registrert ikke hatt gjeldende plan til uttalelse, og vi kjenner ikke til hvilke vurderinger som var gjort for utarbeiding av planen. NVE forutsetter at kommunen har vurdert samfunnstryggheten for planlagt utbygging gjennom en ROS-analyse for planområdet.

Slik vi leser foreslåtte endringer i plandokumentene vedkommer ikke disse NVE sine saksområder, og NVE har ikke merknader til endring av planen.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggeløyve og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Kommunens kommentar: Det er uheldig om NVE ikke har fått reguleringsplanen til uttalelse i tidligere prosess. Saksbehandler har heller ikke lyktes med å finne dokumentasjon på at saken er oversendt NVE tidligere eller dokumentasjon på at det er gjennomført vurderinger av skred/flom/samfunnssikkerhet. Flom regnes ikke å være en utfordring i området, men deler av planområdet inngår i NVEs aktsomhetskart for marine avsetninger. Faren for skred bør dermed vurderes nærmere før reguleringsendringene kan vedtas.

Trøndelag fylkeskommune 20.02.24:

Tomt T9 befinner seg i sin helhet innenfor 100-metersbeltet i gjeldende reguleringsplan. Tomt ligger oppå en kolle med bratt skrent ned mot friområde ved sjø. Fylkeskommunen kan ikke se at omsøkte utvidelse av tomt T9 vil endre dagens situasjon vesentlig.

Tomt T19 ligger på en høyde over en liten landbrukseiendom. En utvidelse av tomta vil redusere bufferen med LNFR-formål mellom hyttebebyggelse og landbrukseiendom. Hyttetomten ligger høyere i terrenget enn tunet, og vi vurderer at en utvidelse av tomt ikke vil endre dagens situasjon vesentlig.

Vi oppfordrer til at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser:

«Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.»

Ut over dette har vi ingen andre merknader knyttet til automatisk freda kulturminner.

Kommunens kommentar: Vurdering av tomt T9 og T19 tas til etterretning. Bestemmelse med henvisning til kulturminneloven § 8 tas inn i bestemmelsene.

Helle Varum 20.02.24:

Ønsker at tillatt høyde og kvm bebyggelse ikke økes ytterligere. Byggehøydene har allerede blitt økt gjennom tidligere planendring fra maks 4,3 m for hytte og maks 3,8 m for uthus. Maks T-BRA for hytte og uthus den gang var 90 m². En ytterligere økning i volum oppleves som manglende respekt for de som allerede har hytter i feltet, og som har tatt sine beslutninger om investering ut ifra gjeldende regler på det tidspunktet. Totalinntrykket av hyttefeltet som et nedtonet, naturlig miljø, hvor det etter reguleringsplanen skal være torvtak, trenger ikke brytes mer enn det som allerede er gjort. Området med flest ledige tomter i hyttefeltet er et tidligere skogsområde som er ryddet og fylt opp de senere årene. I reguleringsplanen fra 2000 var det ikke regulert inn tomter der.

Vedrørende utvidelse av tomter: Naturinngrepene i området medfører at områder hvor dyr kan ferdes er sterkt redusert. Det er viktig å beholde de treklyngene og viltkorridorene som fins. Videre at fellesområder fremstår som hyggelige og innbydende å ferdes/oppholde seg i. Likebehandlingen blir bedre, og regelverket lettere å håndheve, om en lar være å belønne de som tar seg til rette. Ta gjerne en tur i området for å se hvordan det ser ut i virkeligheten.

Kommunens kommentar: Det er relevant for vurderingen av foreslått justeringer i størrelse på hytter at bestemmelsene har blitt økt tidligere. Noen av hyttene er satt opp med høyere arealutnytting enn det gjeldende reguleringsplan åpner for.

Vurdering

Generell vurdering

Med tiden har hyttefeltet i Sandberga/Fånestangen utviklet seg fra mindre og mer terrengtilpassede hytter ved strandsonen til et mer omfattende hyttefelt kjennetegnet av større hytter og mer bearbeidet terreng. Dette er snakk om et etablert hyttefelt som først ble regulert med Sandberga-planen i 2001 med maks mønehøyde på 4,3 m, målt fra underkant bjelke til møne. Reguleringsplan for Fånestangen ble vedtatt i 2011 med maks mønehøyde på 4,8 m. Reguleringsplan for Sandberga gjennomgikk en reguleringsendring i 2015, og igjen i 2018 sammen med reguleringsplan for Fånestangen.

Noen av hyttene i Fånestangen/Sandberga-området har langt større samlet fotavtrykk enn det reguleringsplanene åpner for, og bryter med intensjonen i planen med et nedtonet hyttefelt som spiller på lag med omgivelsene. Noen av hyttene har fått innvilget dispensasjon fra bestemmelsen om maks tillatt mønehøyde. I Frosta kommune har det vært en praksis inntil år 2021 at dispensasjoner ser ut til å ha blitt gitt uten at dette nødvendigvis har blitt dokumentert eller arkivert. Dette kompliserer dagens

arbeid med å finne ut av hvilke tiltak som som kan anses som godkjente og hvilke som ikke er avklart med kommunen.

I dag ville neppe en slik utbygging innenfor 100-metersbeltet langs sjø blitt tillatt, da tolkningen av byggeforbudet i strandsonen har blitt vesentlig skjerpet inn de seneste årene. Det er viktig å følge intensjonen i de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, for å ivareta allmennhetens interesser og hensynet til naturmangfold, kulturmiljø og landskap/fjernvirkning. Dersom en fortsatt tillater bit for bit-nedbygging av strandsonen, vil det fort gå tomt for områder hvor allmennheten har reell tilgang til strandsonen. Dette innebærer for eksempel muligheten til å sette opp et telt ved sjøen som oppfyller friluftslivslovens krav til minimumsavstand på 150 m til nærmeste bolig/hytte. Dette innebærer at alle endringer som kan føre til mer utbygging i strandsonen eller føre til økt grad av privatisering må vurderes strengt.

Justering av regulert turveg – Frostastien

Det har ikke kommet inn merknader til foreslått justering av regulert linje for Frostastien. Denne anbefales dermed justert som foreslått for å gi bedre samsvar mellom plankart og de faktiske omgivelser.

Økte byggehøyder

Tiltakshaver er orientert om at måten høydekravet er angitt på i gjeldende bestemmelser følger gammel målemetode, og dermed bør oppdateres til dagens standard, dvs. at maks høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng til gesims og møne.

Dette er ikke første gang maks høydene for hyttebebyggelse i Sandberga-planen foreslås endret. I tidligere planprosess ble maks mønehøyde endret fra 4,3 m til 4,8 m. Nå foreslås den økt ytterligere, til 5,3 m. Hyttenaboer som har bygd etter opprinnelige regler kan oppleve dette som negativt da de selv har vært bundet av strengere regler, og at de nå kan få høyere bebyggelse på nabotomt. Det er verdt å merke seg at selv om maks byggehøyde nå foreslås endret til 5,3 m, er det ikke nødvendigvis snakk om en endring på eksakt 0,5 m, da også målemetoden nå foreslås oppdatert i tråd med nyere regler. Den gamle målemetoden som måler hyttas høyde fra underkant bjelke til møne regner ikke med høyde på ev. peler eller grunnmur, som kommer i tillegg til maks angitt byggehøyde. Ny oppdatert målemetode måler høyden fra møne til gjennomsnittlig planert terreng.

I utgangspunktet ønsker tiltakshaver en oppjustering av maks høyde for hytte fra 4,8 m til 5,3 m for hele hyttefeltet. Dette med bakgrunn i oppfordring fra planutvalgsmedlemmer i forbindelse med befarig i tidligere dispensasjonssaker. Fordelen med å øke til maks 5,3 m for hele planområdet, er at reglene blir like for alle og det blir samsvar mellom reglene i reguleringsplanen og dispensasjoner som er gitt fra høydebestemmelsene. Tiltakshaver har etter forespørsel fra kommunens saksbehandler gjort en øvelse på å se hvordan det kan være mulig å tilpasse maks tillatt mønehøyde i forskjellige delområder i planområdet for å bedre ivareta hensynet til landskap og naboer. Alternativet med ulike byggehøyder i ulike delfelt ble forkastet etter en totalvurdering av konsekvenser for naboer og landskap og behovet for oppdaterte likelydende bestemmelser for hele området som reduserer behovet for dispensasjon.

Frosta kommuneplan (arealdelen) har ingen generell bestemmelse for maks byggehøyde for fritidsbolig. Sammenligner man med nabokommunene Stjørdal og Levanger har disse kommuneplanbestemmelser som setter maks byggehøyde for fritidsbebyggelse ved hhv. 6 m og 5,5 m målt ved bygningens høyeste fasade over planert terreng. Foreslått byggehøyde samsvarer med andre ord godt med de generelle høydebestemmelsene for fritidsbolig i nabokommunene. Det er imidlertid verdt å merke seg at etablerte hytteområdet i strandsonen ikke nødvendigvis har samme tålegrense for byggehøyder som nyere hyttefelt utenfor strandsonen.

Tidligere i år vedtok Frosta kommune reguleringsplan for Vigtil hytteområde og Frosta brygge, med en oppjustering av gjeldende høydebestemmelser til maks 5,3 m. Vigtil hytteområde ligger bare et

steinkast fra Sandberga/Fånestangen, men er ikke dermed nødvendigvis direkte sammenlignbart. I likhet med hytteområdet Vigtil er reguleringsplan for Sandberga i stor grad utbygd og det meste av ubebygde tomter ligger samlet. Konsekvensene av at en åpner opp i bestemmelsene for å sette opp noe høyere hytter får dermed mest påvirkning for de ubebygde feltene.



3D-modell av del av Sandberga hytteområde sett fra nord. Figuren viser flyfoto drapert over en høydemodell med påsatte byggevolum. Bildet gir ikke riktig inntrykk av høyde på vegetasjon eller bygningenes visuelle uttrykk og farger.

Etter en totalvurdering av hytteområdets utvikling over tid, samt innvilgede dispensasjoner, politiske signaler, vurdering av konsekvenser for landskap og naboskap, og forholdet til vanlig standard for byggehøyder i dag, vurderer kommunedirektøren at maks tillatt byggehøyde kan økes til 5,3 m for hele hytteområdet uten vesentlige negative virkninger for miljø og samfunn. Dette innebærer en relativt lav økning av mønehøyde som dessuten står i stil med tilsvarende hytteområder, og oppdaterer målemetoden til nyere måleregler. Endringen vurderes å gi lite utslag på sol- og utsiktsforhold til nabobebyggelse, da det er tilstrekkelig med høydeforskjeller mellom eksisterende bebyggelse og ubebygde tomter, spesielt på sør- og østvendte fasader. Gesimshøyden foreslås heller ikke vesentlig høyere i forhold til gjeldende plan. Kommunedirektøren vurderer at en totalhøyde på 5,3 m er ved områdets tålegrense, og at det er mindre aktuelt at det dispenseres fra denne høyden i nyere saker.

Økt arealutnytting BRA

Kommuneplanens arealdel har en øvre maks.-grense for BRA for fritidsbebyggelse. Hvis denne overordnede rammen fravikes vil dette bidra til å uthule kommuneplanen som styringsverktøy. Det er viktig at maks begrensninger håndheves slik at det ikke fører til en stadig forskyving av hva som er standarden for størrelse på hytter. Over tid har vår oppfatning av hva som er normal hyttestørrelse vokst fra omtrent 60 m² på 80-tallet til omtrent 100-120 m² i dag. Dette i takt med at folks krav og forventning til standard og komfort på hytta har økt med tiden. Ytre maks-rammer i arealplaner er i den sammenheng viktig for å hindre at hytter stadig vokser seg større. Tillatt utnyttingsgrad er allerede blitt økt fra opprinnelig maks 90 m² i forbindelse med tidligere planendring for Sandberga.

Tomt9

Kommunen har ikke anledning til å gå videre med behandling av Tomt T9 som forenklet planprosess siden Statsforvalteren vurderer at dette er en vesentlig endring som krever full planprosess. Tiltakshaver har godtatt at planforslaget nå går til sluttbehandling uten utvidelse av formålsgrense ved T9.

Selv om T9 ikke kan være del av sluttbehandlingen av planforslaget, kan det være hensiktsmessig å gi en kort forhåndsvurdering av reguleringsspørsmålet. Av hensyn til de lange prosessene som har vært for å finne et kompromiss med fylkesmannens (nå statsforvalterens) innsigelser til plassering av bebyggelse i 100-metersbeltet i dette området siden høring av kommuneplanens arealdel i 2007, er det klart at det er krevende for kommunen å flytte formålsgrensa enda nærmere sjøen nå. Det at det har kommet til ny bebyggelse nærmere sjøen foran tomt T9 i ettertid, bør ikke brukes som argument for å utvide T9 mot sjø, snarere tvert imot, da nyere tomter i forkant illustrerer poenget med bit-for-bit nedbygging av strandsonen som aksepteres over tid.

Tomt T19

Tomt T19 ligger oppå en høyde over landbrukseiendommen Ohlen, med skog som buffer. Kommunen har vurdert om forslaget kunne føre til driftsmessige ulemper for landbruket da utvidelsen medfører en reduksjon av bufferen mellom T19 og nærliggende gårdstun. Kommunedirektøren stiller seg bak fylkeskommunens vurdering av at foreslått utvidelse ikke vil endre dagens situasjon vesentlig. Høringssvar fra Ohlen gir inntrykk av at de berørte partene har blitt enige om utvidelsen.

Bestemmelse for hensynssone kulturminner

Gjeldende reguleringsbestemmelse pkt. 5 om hensynssone for kulturminner tas ut av planbestemmelsene siden det ikke er registrerte kulturminner eller hensynssoner i reguleringsplan for Sandberga. Det tas inn en generell bestemmelse om varslingsplikten iht. Kulturminneloven § 8.

Vurdering av områdestabilitet/skredfare

Det er kun deler av bebygd og ubebygde regulerte arealer som berøres av aktsomhetskart for marin leire, og som dermed bør vurderes nærmere. Se kartutsnitt under:



Området innenfor den røde sirkelen omfatter hittil ubebygde deler av reguleringsplan for Sandberga hyttefelt. Terrenget her er bratt, men ser ut på flyfoto til å avsløre berg i dagen. Kommunen vurderer dermed at risikoen for utglidning av masser er lav, men at den enkelte tomteeier må dokumentere sikkerheten i forbindelse med sin byggesak. Kommunedirektøren foreslår dermed i samsvar med tiltakshaver at følgende bestemmelse tas inn i planforslaget:

Geoteknikk:

Før det kan gis igangsetningstillatelse til nye tiltak i tiltaksklasse K3-K4, skal det foreligge dokumentasjon på at områdestabilitet er avklart iht. prosedyren i kapittel 3.2 i NVE's veileder 2019/1 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». For tiltakskategorier K0-K2 er det ikke nødvendig med soneutredning iht. steg 4-11 i prosedyren, men tiltaket må ikke ha negativ påvirkning på

stabiliteten, og erosjon som kan utløse skred som kan ramme tiltaket må forebygges. I byggesaken må ansvarlig søker i tillegg påse at området vil ha tilfredsstillende sikkerhet mot skred i alle faser av utbyggingen, slik at stabiliteten ikke på noe tidspunkt blir forverret.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planendringsforslaget vedtas slik det er vist i vedlagte reviderte plankart og bestemmelser. Vedlagte plankart og bestemmelser er revidert i tråd med kommunedirektørens anbefaling. Kommunedirektøren anbefaler at forslag om utvidelse av formål for fritidsbebyggelse ved tomt T9 samt forslag om en økning av samlet BRA for hytte og uthus ikke vedtas. Disse to endringsforslagene er ikke tatt inn i vedlagte plandokumenter.