

ARKITEKT PÅL AAVIK
Mellomila 94
7018 Trondheim
NO 930837202 MVA

30. juli 2024
Rev: 26.11.24

Åfjord kommune, plan, bygg og eiendom.

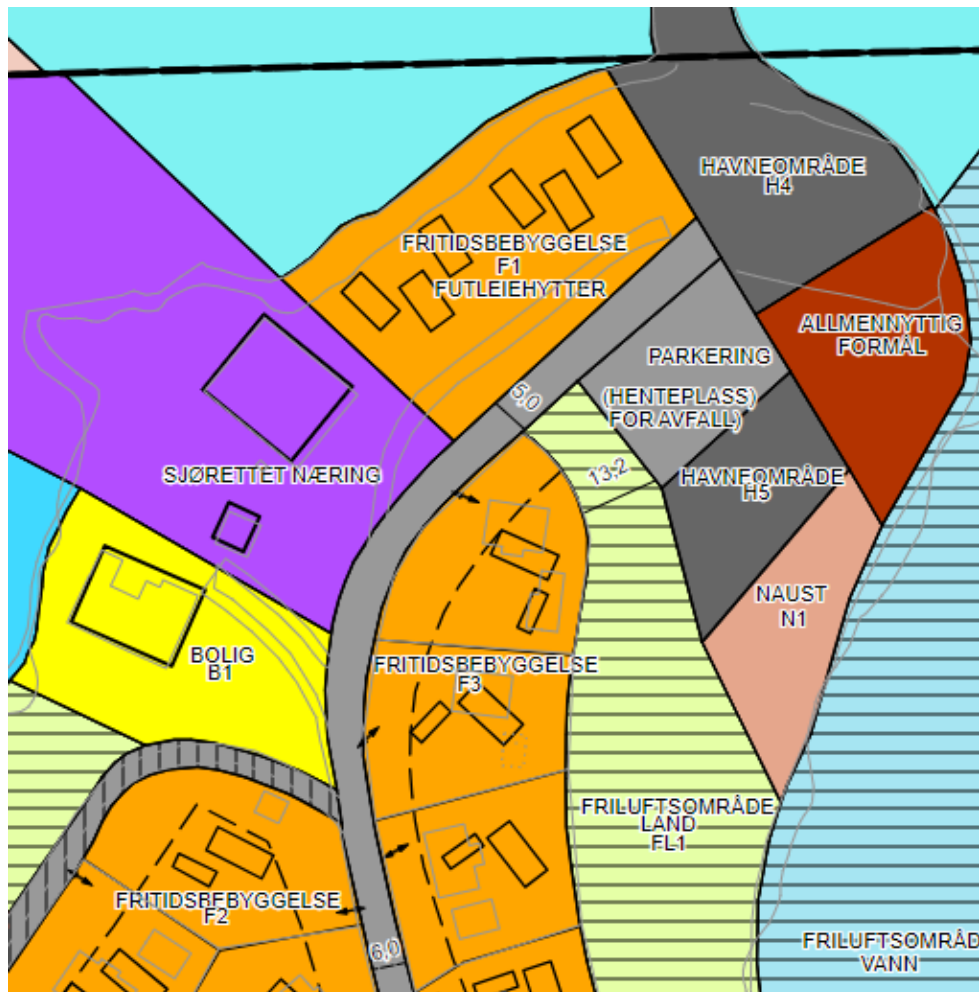
**ENDRING AV REGULERINGSENDRING OG BEBYGGELSESPAN FOR TORSNESET I RATVIKA,
GODKJENT 14.12.05
PLANINITIATIV FOR ENRING AV DEL AV DENNE.**

Mitt kontor er engasjert til å bistå Bjørg og Johan Tronga med å foreslå endring av ytre del av godkjent reguleringsplan.



Hyttebebyggelsen og småbåthavna i Ratvika sett fra Nordåsen

For det aktuelle området gjelder følgende reguleringsplan: Reguleringsendring og bebyggelsesplan for Torsneset i Ratvika. Denne ble stadfestet av Åfjord kommunestyre 14.12.2005



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

Formålet med endringene som nå foreslås, er for det første å rydde opp i formål som ikke lenger er aktuelle, siden havna ikke lenger nyttes til næringsformål, men kun til småbåthavn.

Moloen er overført fra Kystverket til Ratvik havn og småbåtforening og den driftes av dem. De har også en festeavtale med grunneieren om bruk av tilliggende arealer til utsett av båter, til parkering, til midlertidig oppstilling av båter og til oppføring av et lagerbygg. Det er derfor ønskelig å regulere dette arealet slik at det samsvarer med festeavtalen om bruken av det. Festeavtalens areal er vist på eget kart.

Naustområdet som er regulert ned mot Valen er ikke egnet til dette formålet, siden Valen er mer eller mindre tørrlagt ved fjære sjø, og det vil være vanskelig å komme til naustene med båt. En mudring av bunnen slik reguleringsbestemmelsene åpner for, anses ikke lenger som gjennomførbart i forhold til de strenge restriksjoner som gjelder for eksisterende strandområder.

Arealene regulert til parkering og avfallshåndtering er ikke i bruk i dag, og det er heller ikke arealet regulert til havneformål.

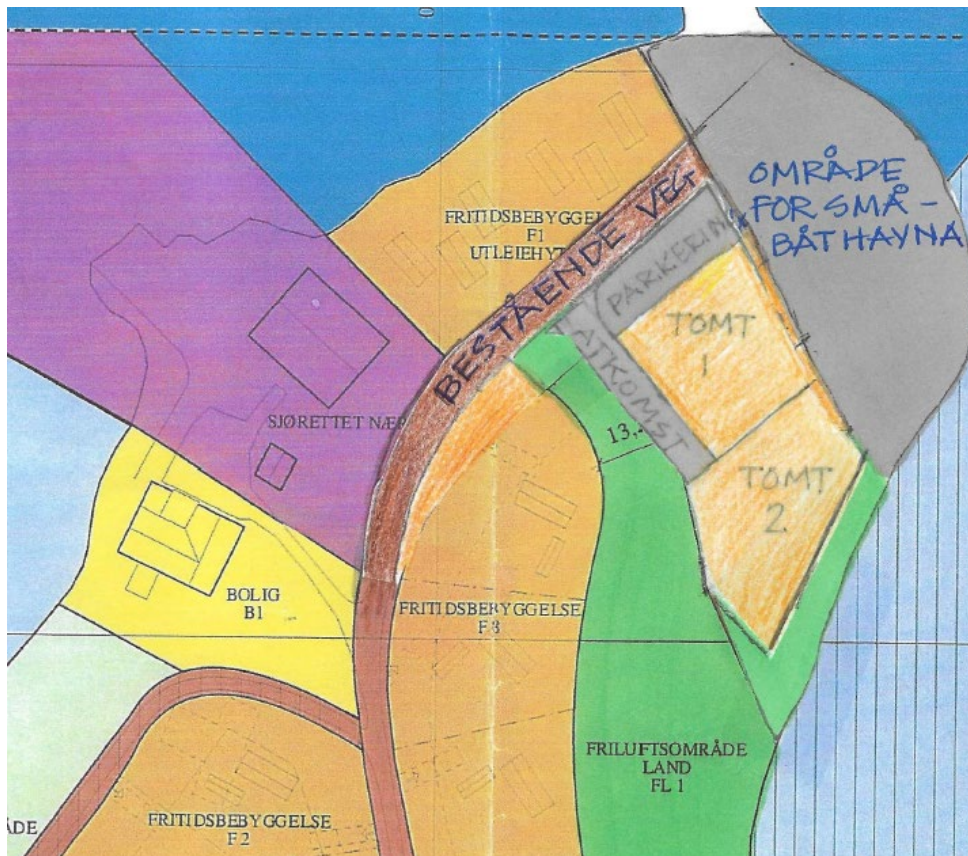
For grunneierne er det også et sterkt ønske om å få regulert inn hyttetomter til sine to barn.

Vegen som er regulert inn ned til havna samsvarer ikke med der vegen faktisk ligger, og det er derfor ønskelig at dette endres til dagens situasjon.

NYTT ENDRINGSFORSLAG

Da reguleringsplanen ble utarbeidet først på 2000 tallet, ble det lagt ned et betydelig arbeid med plassering, utforming og fargesetting av de enkelte hyttene. Det ble tatt hensyn til terrengformene og det ble lagt vekt på at alle hyttene skulle ha utsyn til sjøen.

Derfor fremstår området i dag som særdeles vellykket, og det er en god miks av fastboende og hyttebrukere.



Forslag til endring av reguleringsplanen

Den foreslåtte endringen har tatt hensyn til punktene nevnt ovenfor.

Vegen til småbåthavna er foreslått flyttet til der den ligger i dag.

Friluftsområdet er forlenget frem til eksisterende veg slik at det blir direkte atkomst fra vegen og til friluftsområdet.

Deler av naustområdet nærmest Valen er foreslått omregulert til friluftsområde, og det går derved helt frem til området for småbåthavn. Disse endringene gir mulighet for å gå langs Valen og frem til område for småbåthavn.

Den resterende del av naustområdet er regulert til fritidsbebyggelse.

Ettersom det er tilstrekkelig plass for parkering på området for småbåthavn, er det ikke lenger behov for den innregulerte parkeringsplassen.

Arealet regulert til havneområde er det heller ikke behov for lenger, siden det ikke er kommersiell drift knyttet til havna,

Disse to områdene er derfor foreslått omregulert til to hyttetomter, Plasseringen vil samsvare med kriteriene lagt til grunn ved den opprinnelige hyteplasseringen. Utforming og fargebruk må samsvare med de som gjelder for de øvrige hyttene.

I det videre arbeidet er det viktig å vurdere følgende tema:

Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller. Mest aktuelle tema er: naturmangfold, grunnforhold og flom.

Faremomenter som måtte avdekkes må vurderes nærmere.

Det må også utarbeides reviderte planbestemmelser som samsvarer med endringene av godkjent reguleringsplan.

Vann og avløpssituasjonen må også vurderes i forbindelse med endringene av planen, og det må utarbeides VA- plan.

Pål Aavik, sivilarkitekt mnal
Tlf.: 900 911 99
Epost: paal@mnpro.no

