



Åfjord kommune
Landbruk og tekniske tjenester

BERGET EIENDOM AS

Nerplassveien 34
7170 ÅFJORD

Deres ref.

Vår ref.
9429/2019/5018/67/31/8SFJ

Dato
04.11.2019

5018/67/31 - Fradeling av regulert tomt Løvø sørvest - dispensasjon for helårsbolig Jens Olav Sundland

Det vises til vedtaket i det faste planutvalget 25.10.2019.

Fradelingen er godkjent.

Trude Iversen Hårstad
fagleder

Sverre Fjellheim
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

*Fantastiske
fosen*

Postadresse Øvre Årnes 7
7170 Åfjord
Besøksadresse Åfjord rådhus
Telefon 72532300

Telefaks 72532301
E-post postmottak@afjord.kommune.no
Internett www.afjord.kommune.no
Bankgiro 43450600793



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
32/19	Åfjord - Det faste planutvalget	14.10.2019

Saksbehandler: Sverre Fjellheim

5018/67/31 - FRADELING AV REGULERT TOMT LØVØ SØRVEST - DISPENSASJON FOR HELÅRSBOLIG JENS OLAV SUNDLAND

Vedlegg

- 1 5018/67/31 -
Situasjonkart

Sakens bakgrunn og innhold:

Berget Eiendom AS v. Walter Sundland søker om fradeling regulert parsell til fritidshus. Parsellen er godkjent for dette gjennom reguleringsplan for Løvø sørvest, godkjent i kommunestyret 01.02.2018. Parsellen er i reguleringsplanen benevnt «3.2» og har et areal på 1.681 m². Det søkes videre om dispensasjon fra planen for å fradele tomte til helårsbolig. Det begrunnes med at eier ønsker å «etablere bolig for familien på hjemplassen».

Kommunen har oversendt søknaden til fylkeskommunen og Fylkesmannen for uttalelse. I oversendelsen ble det bemerkt:

Kjøper av denne parsellen har tidligere ved to anledninger forsøkt å få godkjent boligomt andre steder på Lauvøya. Kommunen har anbefalt søkerne å gå for denne parsellen tidligere. Selv om denne parsellen er regulert til fritidsformål, er forholdene ellers avklart. Videre er det blitt en vanlig tilstand i ytre deler av kommunen at en har fått en blanding av fritidshus og helårsboliger.

Følgende uttalelser har innkommet:

Trøndelag fylkeskommune sier:

Omsøkte bolig ligger ca 2 mil fra skole og tettstedet Årnes, samt langt fra eksisterende servicefunksjoner og vil derfor utfordre kommunens tjenestetilbud og transport. Området ligger så langt fra skole at barn her har gratis skoleskyss for 1.-10. klasse i henhold til opplæringsloven. Skoleskyss løser ikke behovet for reiser til fritidsaktiviteter etc. Fylkeskommunen viser til de statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging der utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder, og reduserer transportbehovet.

Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

Fylkesmannen sier:

Landbruk

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplan «Del av Løvøen» og fritidsbolig-formålet for å kunne etablere helårsbolig på gnr./bnr. 67/31, i Åfjord kommune. Vi forutsetter at adkomstveg til boligen skal være den allerede godkjente og regulerte vegen i plankartet til Del av Løvøen og at boligen følger reguleringsbestemmelsene for boligformål i gjeldende reguleringsplan. En helårsbolig vil naturligvis føre til økt brukt av eiendommen, sammenlignet med en fritidsbolig. På bakgrunn av dette har vi faglig råd om at kommunen tar en vurdering av mulige framtidige drifts- og miljømessige ulemper som kan følge av at boligtomten ligger ved fulldyrka mark. Utover dette har vi ingen merknader til søknaden, da arealet allerede er regulert til fritidsboligformål.

Klima og miljø

Fylkesmannen viser til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP). Det går frem av retningslinjene at utbygging av nye boliger i all hovedsak bør skje i tettsteder med etablert sosial og teknisk infrastruktur og i områder regulert til boligbygging. En dispensasjon og oppføring av bolig som omsøkt vil etter Fylkesmannens vurdering være uheldig i forhold til SPR-BATP.

Det opplyses at søker ved to tidligere anledninger har forsøkt å få godkjent boligtomt andre steder på Lauvøya. Kommunen har derimot anbefalt søkerne å gå for denne parsellen. Området er regulert til fritidsformål, og det er en blanding av fritidsboliger og boliger i området.

Fylkesmannen har ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøvern hensyn ingen merknader til omsøkte tiltak.

Reindrift

Ingen merknad.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

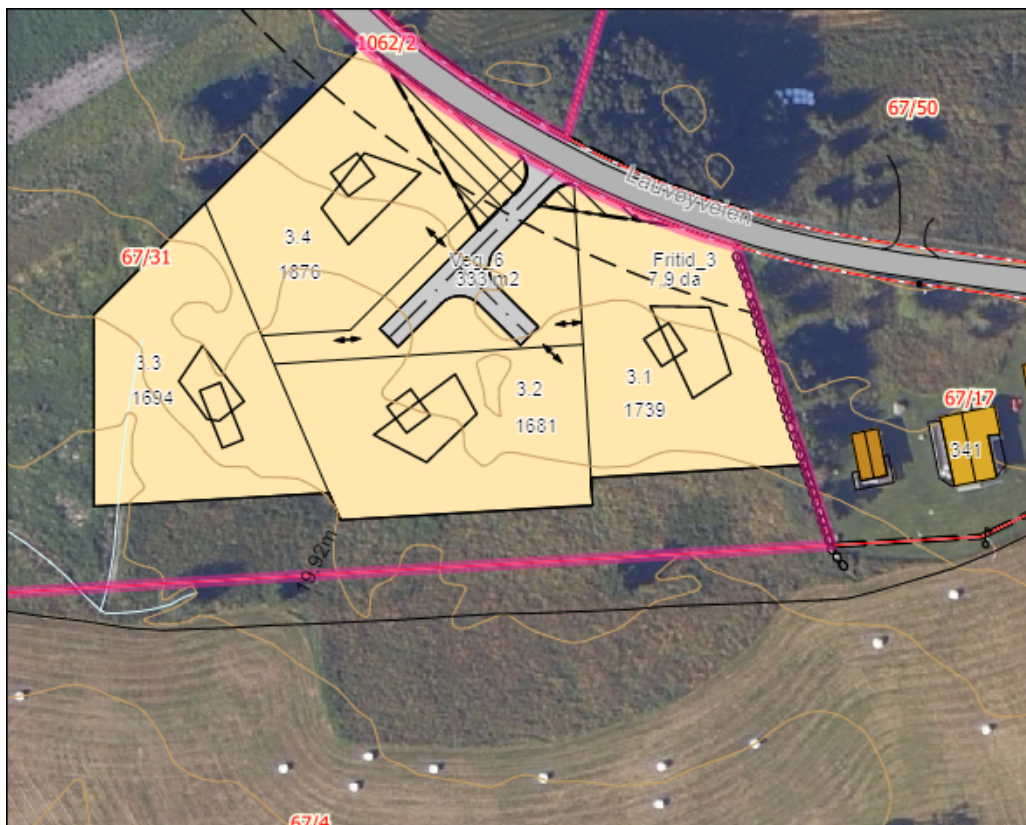
Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Vurdering:

Naturmangfoldloven.

Oppslag i Naturbase og Artskart viser ingen truede eller nær truede arter som kan påvirkes i særlig grad av tiltak på eller nære den omsøkte parsellen.

Fylkesmannen ber kommunen vurdere mulig framtidige ulemper ved at parsellen blir liggende inntil dyrket mark. Flybilder fra år tilbake viser at dyrkamarka som søndre del av parsellen ligger på, ikke har blitt høstet de siste 13 år. Slik situasjonen er i dag, vil det være en avstand på minst 20 meter til høstet areal.



Utsnitt med flyfoto fra 2006.

I det det vises til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging vil fylkeskommunen ikke anbefale at det gis dispensasjon her. De statlige retningslinjene viser også Fylkesmannen til, men har ingen merknader til søknaden med bakgrunn i dem. Reguleringsplanen for Løvø sørvest har også regulerte boligtomter, og kommunen har i sitt overordnede planverk ønske om at det også skal bygges helårsboliger utenom sentrum.

Reguleringsplanen for Løvø sørvest ble vedtatt med følgende tillegg:

Det må utarbeides vann- og avløpsplan for området som skal høres og godkjennes før det kan igangsettes nye byggetiltak i planområdet.

Tiltakshaver(ne) inviteres til samtale om nærmere vilkår og rammer rundt utbyggingen. Det vises til vedtak gjort i planutvalg ved 1. gangs behandling, hvor planutvalget presiserte at utbygger må være med å ta en del av kostnadene for å sikre tilstrekkelig vannforsyning inn til feltet. I og med at omfang og kostnader ikke er kjent foreslår planutvalget at en eventuell kostnad begrenses oppad til kr. 50 000,- pr. tomt.

Vann- og avløpsplan er verken behandlet eller utarbeidet. Det er heller ikke vært samtaler om nærmere vilkår og rammer rundt utbyggingen.

Oppsummering:

Det innstilles her på at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for fradeling av tomt 3.2 til helårsbolig. I samsvar med godkjenningen av «Løvø sørvest» innstilles det også på at det settes vilkår som må oppfylles før husbygging kan skje.

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget gir i henhold til Plan- og bygningslovens (Pbl) § 19-2 dispensasjon fra Reguleringsplan for Løvø sørvest, planid 201302, og gir i henhold til

Pbl § 20-1 tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom for omsøkte tomt «3.2» på ca. 1.700 m² til formål helårsbolig, fradelt gnr. 67 bnr. 31. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Adkomst må bygges i samsvar med reguleringsplanen. Den må videre sikres ved dokument, som må tinglyses (jfr. Pbl § 27-4).
2. Før det kan gis tillatelse til bygging på tomte, må det foreligge en godkjent vann- og avløpsplan for «Løvø sørvest». Videre må nærmere vilkår avklares.
3. Dersom det under opparbeidingen skulle støtes på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jfr. aktsomhetsplikten etter § 8 i Kulturminneloven.
4. Det må søkes om tilknytning vann og det må søkes om utslippstillatelse (jfr. Forurensingslov med forskrifter).

Dispensasjonen begrunnes med at sektormyndighetene Fylkesmannen og fylkeskommunen ikke har vesentlige innvendinger, samt at delingen ikke berører miljømessige eller allmenne interesser.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 14.10.2019

Behandling:

Vibeke Stjern fremmet følgende forslag:

Innstillingens punkt 2 erstattes med følgende:

Det faste Planutvalget viser til kommunestyrets behandling av sak KST-3/2018 «Detaljplan Løvø sørvest – sluttbehandling», vedrørende blant annet krav om godkjent vann- og avløpsplan for Løvø Sørvest, og forutsetter at dette arbeidet settes i gang før det gjennomføres videre utbygging i feltet.

Innstillingens punkt 3 tas ut.

Innstilling med endring ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

Endelig vedtak:

Det faste planutvalget gir i henhold til Plan- og bygningslovens (Pbl) § 19-2 dispensasjon fra Reguleringsplan for Løvø sørvest, planid 201302, og gir i henhold til Pbl § 20-1 tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom for omsøkte tomt «3.2» på ca. 1.700 m² til formål helårsbolig, fradelt gnr. 67 bnr. 31. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

5. Adkomst må bygges i samsvar med reguleringsplanen. Den må videre sikres ved dokument, som må tinglyses (jfr. Pbl § 27-4).
6. Det faste Planutvalget viser til kommunestyrets behandling av sak KST-3/2018 «Detaljplan Løvø sørvest – sluttbehandling», vedrørende blant annet krav om godkjent vann- og avløpsplan for Løvø Sørvest, og forutsetter at dette arbeidet settes i gang før det gjennomføres videre utbygging i feltet.
7. Det må søkes om tilknytning vann og det må søkes om utslippstillatelse (jfr. Forurensingslov med forskrifter).

Dispensasjonen begrunnes med at sektormyndighetene Fylkesmannen og fylkeskommunen ikke har vesentlige innvendinger, samt at delingen ikke berører miljømessige eller allmenne interesser.

