



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
39/17	Arealutvalget Leksvik	24.10.2017

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

**GBNR. 105/1 SÆTHER ØYSTEIN H.- DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN
- DELING AV GRUNNEIENDOM**

Vedlegg

- 1 Vedlegg til søknad om deling av grunneiendom
- 2 Situasjonsskart
- 3 Uttalelse til nabovarsel for tiltak på eiendommen 105/1 Amborneset Leksvik kommune
- 4 Gnr 105 bnr 1. Fylkeskommunens uttalelse sendt fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune
- 5 105/1 Sæther Øystein H.- Fylkesmannens uttalelse - Dispensasjon fra reguleringsplan - deling av grunneiendom - bruksendring fra utleiehytter til fritidsboliger

Sakens bakgrunn og innhold:

Eier av gbnr. 105/1 søker dispensasjon fra reguleringsplan for Amborneset aktivitet- og fritidssenter. Søknaden omfatter endring av dagens regulerte formål som er tre campinghytter (til utleie) til to tomter til ordinær fritidsbolig. Den ene tomte er bebygget, mens den andre består av krattskog. Det søkes bruksendring fra eksisterende utleiehytte til fritidsbolig. Det er ikke satt noen byggegrense i reguleringsplanen mot sjø, så det søkes i tillegg dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet innenfor 100-meters beltet, jfr. Plan- og bygningsloven § 1-8.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende;

Plangrunnlaget i området har bakgrunn i en reiselivssatsing på 1990-tallet. Amborneset ble av Leksvik kommune den gang utpekt som et satsningsområde for reiseliv/turisme. Svenska Sport & Dykamassaden (SSDA) kjøpte på 90-tallet den nedlagte skolen og det nedlagte samvirkelaget på Amborneset. Området ble deretter utviklet for turismerelatert aktivitet, med blant annet utleiehytter, dykkesenter og klatring. SSDA skulle være «motoren» i reiselivssatsingen på Amborneset og grunneieren på Øster-Seter hadde i sin tid en intensjonsavtale med SSDA om å samarbeide om utleie av campinghytter.

SSDA avviklet sin virksomhet for ca. 5 år siden og de fleste bygningene ble derfor stående tomme fram til Matematikkbølgen AS kjøpte anlegget for et par år siden. Reiselivssatsingen på Amborneset har opphørt og det er for min del uaktuelt å bygge ut det aktuelle området til 3 utleiehytter. En alternativ løsning er derfor å fradele dette området til 2 hyttetomter slik at man gjennom å realisere disse igjen får økt aktivitet i området.

De to omsøkte tomtene grenser mot et statlig sikra friluftslivsområde. Det er ved innkommet en merknad til nabovarslet fra miljøvernavdelinga til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag; *Omsøkte område ligger i 100-metersbeltet langs sjø, og grenser mot område avsatt til statligsikret friluftslivsområde. En fradeling av to tomter for salg til private fritidsboliger vil etter vår vurdering medføre en uheldig privatisering av området. Strandområdet her er prioritert for allmennhetens bruk gjennom oppkjøp ved hjelp av statlige midler. Som statens representant for naboeiendommen, Amborneset friluftslivsområde, vil vi sterkt motsette oss omsøkte fradeling.*

Vurdering:

Saken er sendt på høring til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og Nord-Trøndelag fylkeskommune.

Fylkeskommunen har vurdert saken etter plan- og friluftslivforhold og uttaler følgende; *Det omsøkte tiltaket vil etter vår vurdering ikke gi betydelig økt privatisering av strandsonen, men at tomtene grenser til det statlig sikrede friluftslivsområdet må medføre at det settes særlige krav for å hindre privatisering i forhold til allmennhetens ferdsel og bruk av strandsonen foran tomtene.*

Kulturminneavdelinga til fylkeskommunen minner om den generelle meldeplikten.

Kommunalavdelinga til fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til saken. Miljøvernavdelinga går imot dispensasjon og skriver følgende; *Miljøvernavdelinga har benyttet seg av tilgjengelige kart, flyfoto (ortofoto) og naturbase ved vurdering av saken. De foreslåtte eiendommene ligger helt inntil et statlig sikra friluftsområde. En eventuell bruksendring fra utleiehytter til private fritidsboliger vil erfaringsmessig kunne medføre uheldig privatiserende effekt på området. Private fritidsboliger vil vanligvis medføre en større grad av tilrettelegging med privatiserende tiltak rundt hyttene, enn hva tilfellet vil være ved utleiehytter.*

Høringsuttaalelsen avsluttes med følgende;

Av hensynet til statlig sikra friluftsområde og allmennhetens ferdsel i strandsonen vil Fylkesmannens miljøvernavdeling gå imot at det gis dispensasjon til omsøkt tomtefradeling og bruksendring og varsler klage på en eventuell dispensasjon. Fylkesmannen ber om å bli informert om kommunens vedtak i saken.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

I henhold til Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Følgende vurderinger gjøres henhold til dette:

Naturmangfoldloven §8 (kunnskapsgrunnlaget)

Kommunen kjenner ikke til spesielle miljøverdier i området som blir vesentlig påvirket av tiltaket, jfr. registreringer i naturbasen. Generelt er det god kunnskap om hvilke verdier som arealene nær vann og vassdrag har både i forhold til allmenn ferdsel, landskapsbilde og miljøverdier. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å fatte vedtak i saken.

Naturmangfoldloven § 9 (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig – føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

Naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak ikke medfører vesentlig presedens. Slik vurderes det derfor at tiltaket ikke er i strid med naturmangfoldloven § 10.

Naturmangfoldloven § 11(kostnadene ved miljøforringelser skal bæres av tiltakshaver)

Det anses ikke at tiltaket fører til miljøforringelser som gjør det aktuelt å kreve kostnadsdekning for eventuelle skader.

Naturmangfoldloven §12 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

Dispensasjon:

Til lovens § 19-1.

Det er innsendt grunnlagt søknad om dispensasjon.

Naboer er varslet. Regionale og statlige myndigheter har fått saken til uttalelse.

Til lovens § 19-2.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I denne saken har Fylkesmannen uttalt seg negativt. Miljøvernavdelinga til Fylkesmannen går imot at det gis dispensasjon som omsøkt, og varsler klage på en eventuell dispensasjon.

Oppsummering:

Rådmannen anbefaler at dispensasjonssøknaden avslås.

Rådmannens innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet innenfor 100 metersbeltet langs sjø for fradeling av to tomter og bruksendring fra eksisterende utleiehytte til fritidsbolig som omsøkt.

Klageadgang.

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. Forvaltningsloven § 28

Vedtaket kan påklages til Leksvik kommune.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

Forvaltningsloven §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Saksprotokoll i Arealutvalget Leksvik - 24.10.2017

Behandling:

Leder av arealutvalget Kurt Myrabakk (FRP) fremmer nytt forslag til innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis tillatelse til fradeling av to tomter til ordinær fritidsbolig, samt bruksendring av eksisterende utleiehytte til fritidsbolig som omsøkt.

Leder av arealutvalgets forslag ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis tillatelse til fradeling av to tomter til ordinær fritidsbolig, samt bruksendring av eksisterende utleiehytte til fritidsbolig som omsøkt.