



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Grethe Rostad

Arkivsak: 2020/3951

Dato: 26.08.2020

Delingssak - gbnr. 311/1 - deling av grunneiendom: Dispensasjon fra kommuneplan og pbl § 1-8

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Indre Fosen Arealutvalg gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel samt fra plan- og bygningsloven § 1-8 for fradeling av 400 m² som tilleggsareal til gbnr. 311/17 som omsøkt på følgende vilkår:

Oppsummering:

Det anbefales at det gis dispensasjon.

Saksutredning

Indre Fosen kommune mottok 03.06.2020 søknad om dispensasjon for fradeling sammen med fradelingssøknad for fradeling av 400 m² som tilleggsareal til gbnr. 311/17.

Som begrunnelse for søknaden er anført mindre bratt adkomst til sjø for bedre opptrekk av båt samt at allmenhetens ferdsel ikke vil bli hindret.

Juridisk utgangspunkt:

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

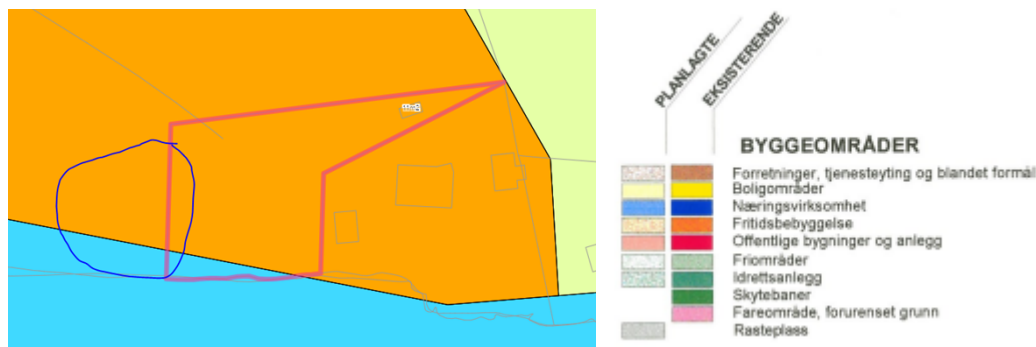
Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, eller for vassdragets kapasitet, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

Kommuneplanens arealdel:



Området er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, men området er ikke regulert.

2. Byggeområder

2.1 INNENFOR DE OMRÅDENE SOM ER AVSATT TIL FRAMTIDIGE BYGGEOMRÅDER KAN TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §§ 81, 86A, 86B OG 93, SAMT FRADELING TIL SLIKE FORMÅL, IKKE IGANGSETTES FØR DET FORELIGGER VEDTATT BEBYGGELSESPLAN. ALLE FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLANER SENDES KULTURMINNEMYNDIGHETER FOR UTTALELSE, FORSLAG TIL PLANER FOR OMRÅDENE H1-H4 SENDES LANDBRUKSMYNDIGHETENE FOR UTTALELSE.

Jordloven §

Høringsuttalelser:

Det er innhentet uttalelse fra Fylkesmannen, fylkeskommunen og Sametinget. Det foreligger ingen vesentlige merknader fra Fylkesmannen eller Sametinget, men Fylkesmannen bemerker at eiendommen ikke er bebygd.

Fylkeskommunen fraråder at det gis dispensasjon med bakgrunn i at hele 100-meterbeltet langs sjøen i utgangspunktet er definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud. Videre er bakgrunnen for forbudet at den nære strandsonen bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. Ut fra flybilder over området ses et kantskogbelte langs sjø, nedenfor landbruksområdet. Kantskog langs landbruksjorda er av stor betydning da vegetasjonsrøttene binder jorda og hindrer erosjon. Vegetasjon hindrer også avrenning og er et viktig leveområde for mange dyr og planter (hele uttalelsen finnes vedlagt)

Kommunens kommentar:

Det ser ut til at fylkeskommunen har oppfattet området som et LNF-område. Dette stemmer ikke da det er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at hensynet til de allmenne interesser, landbruks-, landskaps- og naturfaglige interesser mm i utgangspunktet er satt til side til fordel for fritidsbebyggelse i dette området.

Vurdering/alternative løsninger

I henhold til plan- og bygningsloven kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Hensynet til plankravet:

I og med at parsellen skal tillegges allerede fradelt fritidseiendom anses det ikke relevant å kreve reguleringsplan for denne fradelingen. Det anses ikke at fradelingen vil medføre vesentlige samfunnsmessige konsekvenser.

Det er ikke oppgitt at det skal bygges vei ned til båtopptrekket, og dette vurderes derfor heller ikke i denne saken. Men det må gjøres oppmerksom på at en eventuell vei vil forandre en ny søknad om dispensasjon fra plankravet og pbl § 1-8 eller eventuelt reguleringsplan.

Hensynet til pbl § 1-8:

Parsellen er som nevnt avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, men det er ikke avsatt byggegrense mot sjø. Dette betyr at det er et generelt byggeforbud 100 meter fra strandlinjen ved middelvannstand. Det er ikke mottatt søknad om tiltak som gjelder båtutsett eller vei ned til fjæra, men man er uansett av den oppfatning at eventuelle denne typen tiltak medfører vesentlig privatisering av strandsonen ut over det som planen åpner for.

Med dette anses hensynet til plankravet i kommuneplanens og pbl § 1-8 ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Fordeler/ulempes:

Det er ikke funnet vesentlige ulemper som følge av fradelingen.