

**SAKSFRAMLEGG**

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

Saksbehandler: Sverre Fjellheim**5018/67/27 - FRADELING NY GRUNNEIENDOM LAUVØYVEIEN 625 -
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR RUNDHAUGEN**

Vedlegg

1 Kartutsnitt Lauvøya

Sakens bakgrunn og innhold:

Eier av gnr. 67, bnr. 27, Robert Dahl, Ranheim, søker om dispensasjon fra reguleringsplanen for Rundhaugen, planid 200201, godkjent 20.03.2002, for å få fradelt 1 parsell på ca. 2.000 m².

Han skriver:

Eiendommen som ønskes fradelt omfattes i hovedsak av reguleringsplan for Rundhaugen gnr 67/bnr 1-27 og 28, Lauvøya i Åfjord kommune. Ønsket fradeling gjelder tomt 5 og 6 i reguleringsplanen, men fraviker fra regulerte delelinjer til tomt 5 og 6 samt reguleringsformål. Omsøkt deling vil medføre at areal avsatt til landbruksformål i gjeldende regplan blir omdisponert til hytteformål. Det søkes dermed om dispensasjon fra angitte tomtegrenser i regplan og reguleringsformålet.

Angitt tomt 5 og 6 ønskes flyttet nærmere adkomstveg og gir en bedre løsning helhetlig for det gjenværende areal. Delingen angår kun flytting av tomter til hytte, ikke utvidelse av antall hyttetomter i området. Søknaden kan dermed ses på som en bytteordning hvor areal til bruk for hytte 5 og 6 byttes med areal avsatt til landbruksformål. Slik deling søkes vil dette gi en bedre og mer sammenhengende eiendom til landbruksformål, ved at landbrukseiendommen øst for omsøkt tomt blir lettere tilgjengelig og sammenhengende landbruksareal.

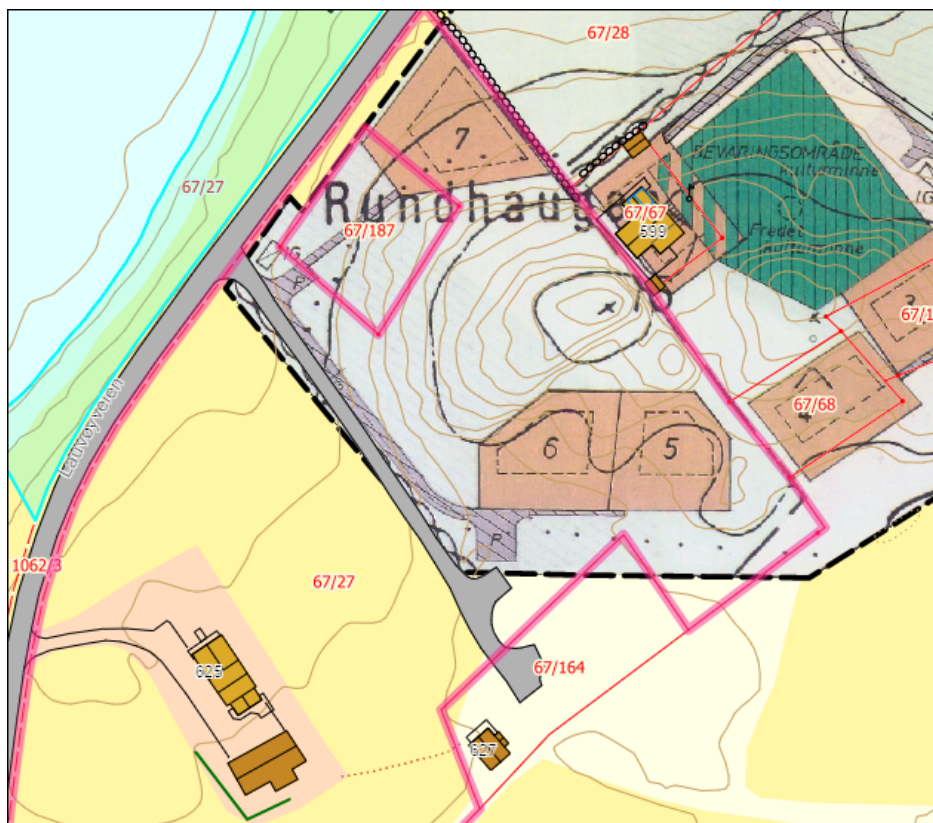
Tomten søkes samlet som en tomt med en hytte, og ikke 2 tomter som avsatt til formål fritidsbebyggelse i regplan. Fordelene er at en får færre hytter enn angitt i reguleringsplan.

Eiendom med gnr 67 bnr 187 innenfor samme reguleringsplan er fradelt den 23.08.2018, og ser ut til å fravike fra regulert tomt nr. 7 i gjeldende regplan. Deler av bnr 187 favner over tomt 7 mens største parten av eiendommen ser ut til å være fradelt over adkomstveg og landbruksformål, samt nærmere felles adkomstveg.

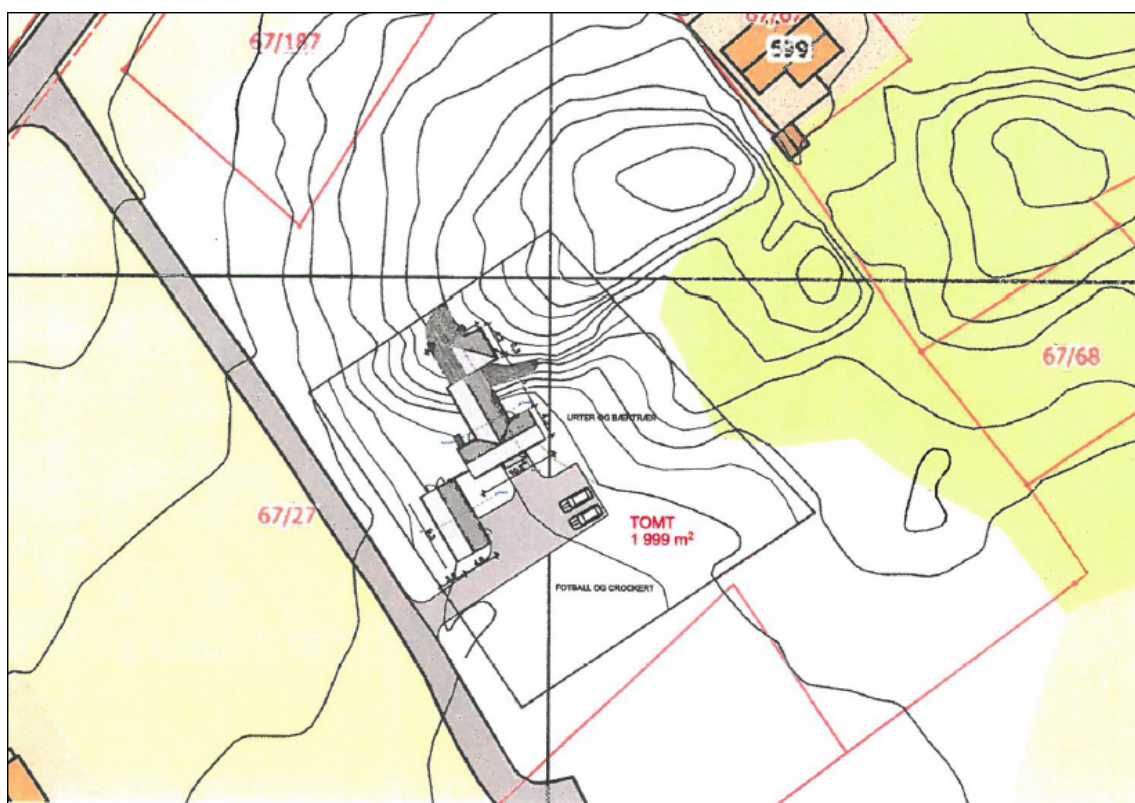
Vi er ikke kjent med hvorfor bnr 187 er tillatt fradelt slik, men trolig er tanken å samle tomt nærmere felles adkomstveg. Vi kan ikke se at det foreligger grunnlag til forskjellsbehandling fra allerede godkjent fradelt bnr 187. Omsøkt fradeling medfører ingen endring av planens formål, og intensjoner ei heller berører det naboers interesser ytterligere. Alle off. krav er ivarettatt og omsøkte deling vil videre legge til rette for ny bebyggelse i tråd med reguleringsplan.

Saksopplysning til tomt nr. 7 (67/187): Gjennom en dispensasjon i 2016, ble denne tomten flyttet. Delvis var bakgrunnen at eier av gnr. 67/67 hadde hatt merknad til denne tomtas plassering da planen var til behandling.

Utsnitt av reguleringsplanen er vist nedenfor.



Detalj over ønsket tomteutforming:



Søknaden ble **oversendt sektormyndighetene** 20.09.19. De har kommet med følgende uttalelser:

Fylkeskommunen uttaler 4.10.19:

Omsøkte tomt vil da bestå av to godkjente tomter for fritidsbebyggelse (tomt 5 og 6 i

planen). Videre ønskes tomten flyttet slik at delen av Rundhaugen kommer innenfor eiendommen. Rundhaugen bør vært et fellesområde for de som har/skal etablere seg i området, samt være fritt tilgjengelig for folk flest. Lauøya er et populært og attraktivt område for fritidsbebyggelse. Å redusere tilbudet av planavklarte tomter for fritidsbebyggelse er etter vår vurdering uheldig. msøkte tiltak vil kunne danne presedens for lignende saker. Ut fra overnevnte vil fylkeskommunen anbefale at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

Fylkesmannen uttaler 17.10.19:

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene:

Landbruk og Klima og miljø

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplan Rundhaugen (2002) i Åfjord kommune for å flytte og slå sammen to regulerte tomter. Ifølge gjeldende KPA skal bruttoareal per bruksenhet være 1,5 dekar ved regulering av nye bolig- og fritidsområder. Vi mener at kommunen bør være kritiske til søknaden da en godkjennelse fører til en lavere arealutnyttelse/færre tomter i reguleringsplanen. Vi har derfor **faglig råd** om at kommunen tar en nøye vurdering av hvilke konsekvenser det kan føre til å åpne for tomtestørrelser av en slik størrelse, og at størrelsen reduseres slik at den er i tråd med KPA.

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.

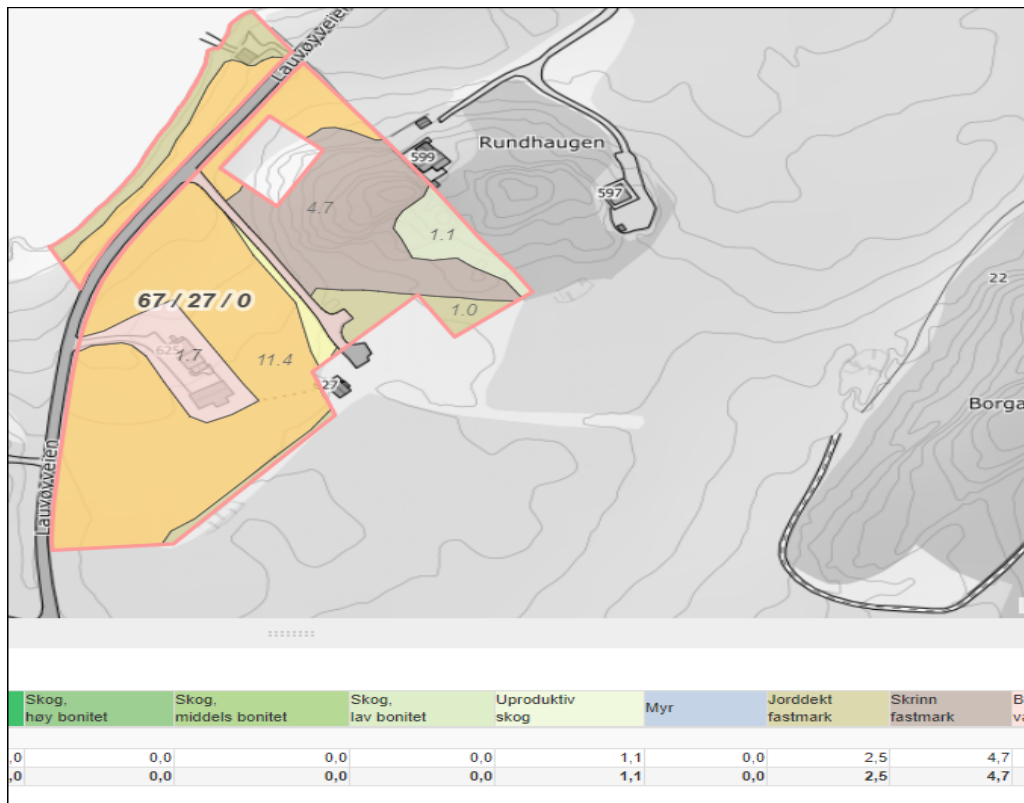
Vurdering:

Naturmangfoldloven

Omsøkte tiltak anses ikke å berøre *Naturmangfoldloven* §§ 8-12 i vesentlig grad. Området hvor inngrepet ønskes berører, jfr. Miljødirektoratets Naturbase og Artskart II, ikke noen registreringer mht. truede arter, naturtyper, kulturlandskap, friluftsområde eller vern/foreslått vern.

Forhold til jordloven

I følge NIBIOs gårdskart omhandler tiltaket ikke dyrket mark, men skrinn fastmark og uproduktiv skog:



En flytting og sammenslåing av tomt(er) har derfor ingen landbruksmessig betydning.

Skepsis til å slå sammen to tomter.

Både fylkeskommunen og Fylkesmannen uttrykker skepsis til å slå sammen tomter som er regulert. Dette er man heller ikke uenig i. Men når det er kommet søknader i eldre planområder, har man sett noe mer lempelig på slike tilfeller.

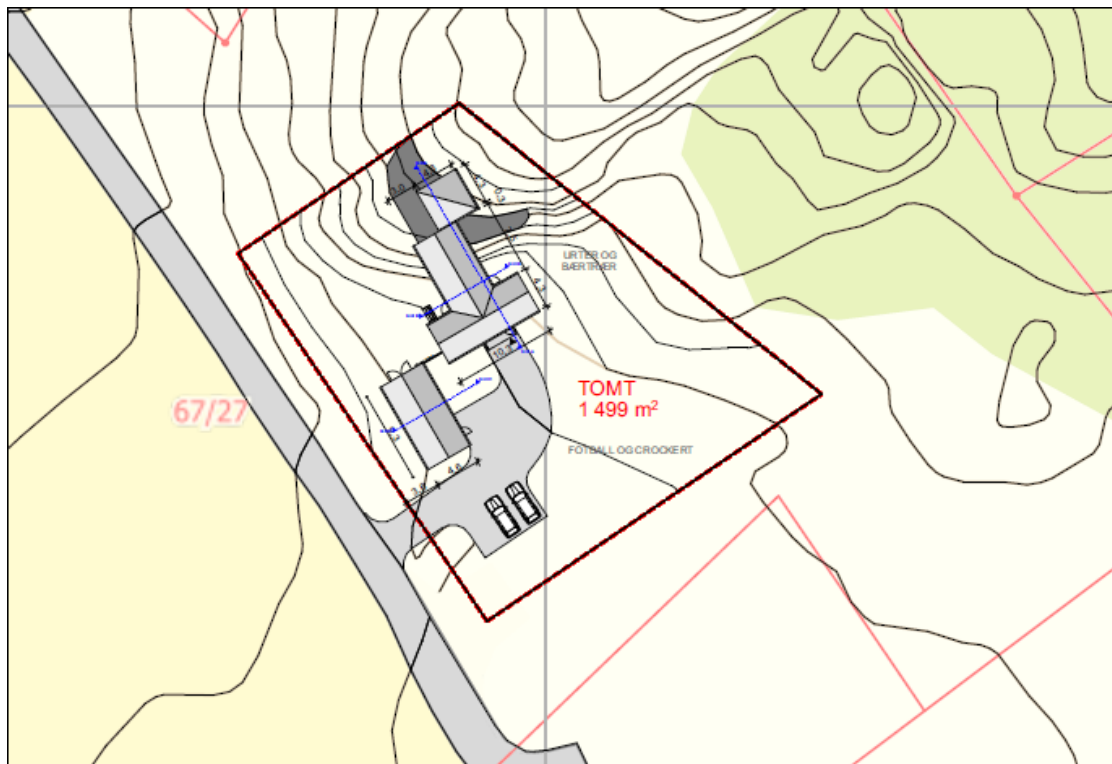
Generelt har det på Lauvøya vært stor omsetning av hyttetomter. Likevel etter at den siste reguleringsplanen «Løvø sørvest» ble godkjent tidlig i 2018, så har det vært laber interesse på øya. For Rundhaugen har det lenge vært liten interesse. Tomta 67/187 ble godkjent i 2014. Den er egentlig tomt nr. 7 i planen, og ble også godkjent gjennom en dispensasjon.

Forholdet til ny kommuneplan.

Ny kommuneplan ble godkjent i juni. Denne har som retningslinje at nye fritidstomter skal ha et maksimum areal på 1,5 dekar. Dette er også diskutert med søker/kjøper. De har ikke særlige innvendinger mot at en eventuell godkjenning gis med dette som resultat.

Oppsummering:

En har fått oversendt et revidert tomtforslag med 1,5 dekar tomt fra søker/kjøper.



Etter nærmere samtale med søker om dette, og evt å slå sammen tomt 5 og 6 i planen, vurderer man følgende som en like grei løsning:

Det innstilles på at det gis dispensasjon for flytting og utvidelse av tomt 6 som vist i utsnittet ovenfor. Det var ingen spesiell avtale med kjøper om å overta begge tomtene.

Den foreslåtte arrondering muliggjør adkomst til tomt 5, som kan søkes fradelt og evt justert på et senere tidspunkt.

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget gir i medhold av pbl § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan for Rundhaugen, planid 200201, for flytting og utvidelse av tomt 6 i planen som vist i saken ovenfor.

I medhold av pbl § 20-1 gis det videre tillatelse til fradeling av parsell på 1.500 m² fra gnr. 67, bnr. 27.

Dispensasjonen begrunnes med at en flytting og utvidelse av tomte ikke medfører konsekvenser for annet i området, og at sektormyndighetene ikke har innvendinger.