

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
67/20	Planutvalget	04.11.2020

5058/107/78 - KLAGEBEHANDLING - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 1-8 - OPPFØRING AV TRE UMLEIEHYTTER - TROLLSKARDET PÅ LINESØYA

Rådmannens innstilling

Det faste planutvalget opprettholder vedtak i sak 15/20 vedtatt den 23.03.2020 da det ikke er innkommet nye momenter som gjør at planutvalget skal endre tidligere vedtak i saken.

Mottatte klager tas ikke til følge. Saken sendes over til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Saksprotokoll i Planutvalget - 04.11.2020

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Det faste planutvalget opprettholder vedtak i sak 15/20 vedtatt den 23.03.2020 da det ikke er innkommet nye momenter som gjør at planutvalget skal endre tidligere vedtak i saken.

Mottatte klager tas ikke til følge. Saken sendes over til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Saksopplysninger i politisk sak 15/20

Pål Øystein Sørgaard har søkt om dispensasjon for utfylling av masser i strandsonen, etablering av VA-anlegg for tre utleiehytter og etablering av parkeringsplasser. Dispensasjonene ble behandlet i Det faste planutvalget, sak 15/20, datert 23.03.2020. Vedtaket ble påklaget av naboer. Klagene går igjen på mye av det samme som det har vært klaget på siden starten av saken i 2016. I ettertid av dispensasjonsbehandlingen ble det gitt igangsettingstillatelse for arbeidene, samt utslippstillatelse. Dette ble gjort for på sikre at tiltakshaver som driver næring ved å leie ut hyttene fikk mulighet til det også for sommeren 2020. Det er ingen av naboene som har krevd oppsettende virkning av vedtakene som ble gjort. Det ble derfor også skrevet ferdigattester for tiltakene. En kan selvfølgelig spørre seg om det var rett å skrive ferdigattestene på det tidspunktet, men som sagt ingen hadde oppsettende virkning av vedtakene, samt at Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune ikke hadde merknader i forbindelse med oversending for uttalelse.

Følgende vedtak ble fattet av Det faste planutvalget i sak 15/20:

Planutvalget gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) §19-2 dispensasjon fra pbl § 1-8 for plastring av steinur, etablering av avløpsanlegg og etablering av parkeringsplasser.

Dispensasjonen begrunnes med at tiltakene ikke vil forringe området mer enn det er i dag, samt at tiltakene vil gi et bedre helhetlig inntrykk av området. Allmenne interesser berøres ikke negativt av at det gis dispensasjon fra pbl § 1-8 for omsøkte tiltak.

Det gis også i henhold til pbl §19-2 dispensasjon fra arealformålene, samt antall tillate VA-anlegg i reguleringsplanens bestemmelser for Trollskaret. Arealformålene som det dispenseres fra er friarealet mot sjø for plastring av steinur og etablering av avløpsanlegg og kombinert formål bolig/forretning for etablering av parkeringsplasser.

Dispensasjonen begrunnes med at tiltakene ikke vil forringe området mer enn det er i dag, samt at tiltakene vil gi et bedre helhetlig inntrykk av området. Allmenne interesser berøres ikke negativt av at det gis dispensasjon fra arealformålene i reguleringsplanen med bestemmelser for Trollskaret for omsøkte tiltak.

Selv om planutvalget gir dispensasjon, må det tiltakene godkjennes etablert etter pbl § 21-4. Da dispensasjon er gitt kan dette behandles delegert.

KLAGEBEHANDLING

Det er kommet inn tre klager på vedtaket 15/20. Disse klagene kommer fra eiere av: Gnr. 107 / bnr. 159, gnr. 107/153 og samleklage fra gnr. 107 / bnr. 149,147,148 og 146.

Administrasjonens vurdering

I samtlige klager er det ikke fremlagt nye momenter som gjør at planutvalget skal endre vedtaket sitt. Klagene og merknadene som er vurdert er relativ lik og gjør at mye er vurdert i sak 15/20. Det foretas allikevel en enkel vurdering av nye momenter i innkommende klager:

Vurdering av klagen fra Irene Sørgård Brekke, eier av gnr. 107/153:

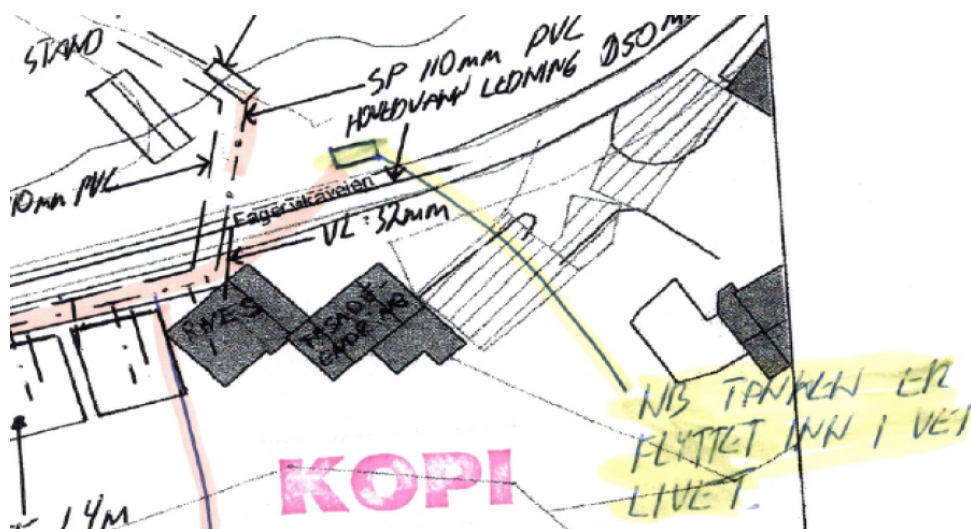
Klagen fra Irene Sørgård Brekke ble mottatt av kommunen innen klagefristen. Hun er rettslig nabo og har klageadgang.

Hun har klaget på sak 15/20, samt igangsettingstillatelsene D.sak 65/20 og 66/20. Da igangsettingstillatelsene er avhengig av det er gitt dispensasjon behandles kun klagen rettet mot sak 15/20. Blir utfallet at Fylkesmannen i Trøndelag opphever dispensasjonsvedtaket, må kommunen oppheve igangsettingstillatelsene, og de må behandles på nytt. I klagen hopper klager fra tema til tema og den er egentlig litt uoversiktlig bygd opp. Stort sett kommer ikke klager med noen nye momenter som ikke er vurdert fra før.

Tiltakene er behandlet tidligere, men Fylkesmannen i Trøndelag opphevet delvis vedtaket på grunn av manglende søknader om dispensasjon fra reguleringsplan og plan- og bygningsloven § 1-8. Det er grunnen til at dispensasjonene behandles på nytt. At høringsbrevet ikke er sendt med til politisk behandling begrunnes med at det er ikke vanlig å gjøre og at å innhente høringer er en administrativ oppgave i henhold til delegeringsreglementet til kommunen.

Ut ifra intet er plutselig dyrelivet i området veldig viktig for klager, det har aldri vært tema for klager før nå. Det er registrert fuglemåke og ærfugl i området. Registreringsår er 1990 og observasjonene er gamle. Det kan være at det finnes fiskemåke i området den dag i dag, men dyr de tilpasser seg omgivelsene og en ser ikke at de blir berørt av tiltakene da området er godt utbygd. Utslippsledning er senket ned under vann.

Det lille VA-anlegget er flyttet er til det bedre for allmennheten i området når det først er så stor motstand. Det er flyttet ifølge VA-kartet litt lengre sør enn opprinnelige planer. De har imøtekommet merknadene som har vært fremstilt tidligere, så derfor er det ikke utsendt nytt nabovarsel.



Ny plassering som godkjent i D.sak 65/20 og 66/20

Når det gjelder helhetlig VA-plan for området ser vi at den ikke foreligger, men vi har god oversikt over anleggene som er i der pr i dag. Når det gjelder utslippet fra Fagervikveien 126, må kommunen sjekke opp med eier som er tiltakshaver.

Når det gjelder parkering er det vurdert tidligere og planen er ikke å endre på godkjente plasser som er skråstilt. Tiltakshaver ønsker at plassene skal komme lengst mulig unna veien, selv om veilaget har samtykket i planene. Det er også tatt opp temaet om hvor firmabilene skal parkeres. Firmaet har forretningsadresse i Fagervikveien, men oppdragsmengden er som regel i Trondheimsområdet. Arbeidere som eventuelt skal bo på Linesøya bor i utleiehyttene og da har de parkering.

Kommunen forutsetter at ansvarlig søker og tiltakshaver har tatt hensyn til fare for flom og skred. Ifølge tiltakshaver har ikke han opplevd så stor flo at det har gått over veien. Det skal sies at området er i reguleringsplan og sikkerhet ved flom og skred er vurdert i forbindelse med reguleringen. En forutsetter også at området rundt tanken er såpass sikret mot spesielt flom at det ikke er fare for forurensing.



Bilde tatt 11.02.2020

Det stilles spørsmål om Foretaket Byggmester Sørgeard AS, og her viser rådmannen til sak 15/20 om vurderinger gjort der.

Når det gjelder overløpet fra slamavskilleren er denne forlenget og lagt ut i sjø. Dette er bevist med bilder mottatt den 06.04.202. Da var ikke ledningen senket, men det ble den rett etterpå. Bildene er vedlagt saksfremlegget.

Klager har pirket på ordlyder som gjelder at det var positive tilbakemeldinger. Det ble brukt feil ordlyd og skulle stått at flertallet i feltet har ikke kommet med merknader og man kan tolke det som de ikke har noen merknader til saken.

Når det gjelder forurensning i steinfylling og molo har kommunen dialog med tiltakshaver. Det er klart det ikke skal ligge masser som er forurenset og disse må fjernes. Bildene som er fremlagt er noe gammel og kommunen er usikker på hvor reelle de er. Kommunen vil følge opp dette og stille krav til eventuell opprydding.

Klager har til slutt i sin klage kommet med forslag til avslutning av saken:

- Både garasjen og servicebygget bak er godkjent revet blant annet for å frigjøre plass til parkering. Servicebygget er planlagt satt opp igjen, men uansett ønsker tiltakshaver å ha parkeringen lengst mulig bort fra veien.
- Forurensende masser er kommentert over.
- Fra det ble gitt tillatelse til å bygge plattene langs sjøen har det vært sagt at området skal være tilgjengelig for allmennheten og at dette skulle informeres om ved at skilt skulle settes opp. Om det ikke er gjort må tiltakshaver gjøre det.
- Om en skal fjerne fyllingen vil ikke området bli som det en gang var. Når en ser hvor lite areal som egentlig har gått med av stranden er det ikke grunnlag for å tilbakeføre arealet. Arealet oppå fyllingen kan fint bli et friområde som kan sås i selv slamavskilleren står i nærheten.

Det er bra at det vises initiativ til at saken kan avsluttes, men klager må faktisk ta kontakt med tiltakshaver for å få enkelte av punktene gjennomført.

Vurdering av fellesklagen fra Linda Falkfjell m/flere eiere av gnr. 107/146,147,148 og 149:

Klagen deres kom inn innen klagefristen. De er ikke naboer med gnr. 107/78, men kan betraktes som gjenboere da de ligger i samme hyttefelt og har rett på nabovarsel når det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen.

I utgangspunktet var omsøkte brygger i henhold til reguleringsplan med bestemmelser, men sluttproduktet ble ikke i henhold til plan. Det ble forsøkt startet en reguleringsendring av planen, men tiltakshaver møtte den gangen stor motstand fra naboer. Siden deler av prosjektet ble stadfestet av Fylkesmannen i Trøndelag anså tiltakshaver og kommunen at saken skulle gå greit og det var tett dialog mellom tiltakshaver og kommunen. Rådmannen mener det ikke på generelt grunnlag er greit å starte først, for så søke om tiltaket og få en godkjenning.

Vurdering av klagen fra Dagfinn Sørgeard m/flere, eier av gnr. 107/159:

Klagen deres kom inn innen klagefristen. De er ikke naboer med gnr. 107/78, men kan betraktes som gjenboere da de ligger i samme hyttefelt og har rett på nabovarsel når det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Klagen er delt opp i tre deler, og hver enkel del vurderes hver for seg. Det meste er klaget på før og skal være svart opp i tidligere behandlinger.

Parkering:

Punktet om parkering er vurdert tidligere, men kan tydeliggjøre enkelte punkter. Det klages på at løsningen med skråstilte plasser øst for utleiehyttene blir for nærme veien. Det var veilaget som kom med forslaget og parkeringsplassen lengst nordøst kommer på det minste 1,5 meter fra veikanten. Tiltakshaver ønsker å trekke parkeringen så langt fra veien som mulig. Ved å gjøre det slik får en plass til 5 parkeringsplasser. Uansett er dette en bedre løsning enn slik det er i dag da det parkers litt over alt. Åfjord kommune har ingen målinger av fart i området, men det skal kjøres i gangfart. Dette er en privat vei og det er veilaget som kan regulere farten i området.

VA-anlegg og septikk:

Alle naboer i feltet har fått nabovarsel siden det er søkt om dispensasjon blant annet fra planen. Plasseringen av tanken er gjort slik at en får naturlig fall fra utleiehyttene til tanken. Hadde tanken vært plassert rett øst for utleiehyttene ville en måtte pumpe slammet opp i tanken. Ethvert avløpsanlegg skal fortrinnsvis prosjekteres med selvføll. Når det gjelder pkt. 4 og 5 viser rådmannen til vurdering gjort av fellesklagen til gnr. 107/146, 147, 148 og 149.

Når det gjelder pkt. 6 omhandler dette en helt annen sak som foregår mellom tiltakshaver og klagere. For øyeblikket er dette en privatrettslig sak.

Folkehelsevurdering

Selve tiltaket om oppføring av tre utleiehytter har ikke så stor innvirkning på folkehelsen, men at arealene mot sjø nå blir opparbeidet og tilrettelagt for allmennheten virker positivt på folkehelsen til innbyggere og turister. Det settes blant annet ut benker som folk kan benytte. Disse områdene skal merkes godt med at allmennheten kan bruke områdene som er beregnet for allmennheten.

Administrasjonens oppsummering

En kan ikke se at det er innkommet nye momenter i saken som gjør at sak 15/20 skal omgjøres, dog heller ikke påfølgende delegerte vedtak 65/20 og 66/20 som har sammenheng med politisk vedtak 15/20.

Saken om utleiehyttene har foregått siden 2016, og startet som en helt enkel sak som var i henhold til plan. Da naboer var negative til tiltaket og da spesielt parkering, trafiksikkerhet og avløpsanordning fra utleiehyttene ble det forsøkt gjort en endring av reguleringsplanen for Troldskaret. Utleiehyttene er vedtatt og stadfestet av Fylkesmannen.

Området langs sjø er utbygd med småbåthavn og diverse mindre bygg, så at tiltakene berører strandsonen negativt vil en ikke si. Tiltakshaver har hatt ambisjon i å rydde opp i Trollskardet langs Fagervikveien. Området langs sjø skal fortsatt være tilgjengelig for allmennheten og det skal settes opp skilt som forteller dette.

Ut ifra dette anbefaler rådmannen Planutvalget å opprettholde vedtaket i sak 15/20. Saken må i ettertid oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig klagebehandling.

Vedlegg

- 1 Særutskrift 5058/107/78 - Dispensasjon fra reguleringsplan og plan- og bygningsloven § 1-8 - Oppføring av tre utleiehytter - Trollskardet på Linesøya
- 2 5058/107/78 - Klage på vedtak
- 3 Klage på vedtak. Trollskardet Linesøya. 08.04.2020
- 4 Klage på vedtak - Dispensasjon fra reguleringsplan og plan- og bygningsloven § 1-8
- 5 Bilder avløpsledning