

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
15/20	Planutvalget	23.03.2020

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

Rådmannens innstilling

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 tillatte 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.

Saksprotokoll i Planutvalget - 23.03.2020

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

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.

Sakens bakgrunn og innhold

I 2016 mottok Åfjord kommune søknad om tre utleiehytter som var i henhold til reguleringsplan for Trollskaret på Linesøya.

Selv om omsøkt tiltak var i henhold til bestemmelsene kom det nabomerknader fra naboer. Naboer ønsket den gang endring av reguleringsplanen og det ble krevd endring av reguleringsplanen slik at plan og bestemmelser skulle harmonisere med hverandre. Når planen ble forsøkt revidert nabomerknader som tilsa at det ikke var en enkel sak og endringen ble lagt på is.

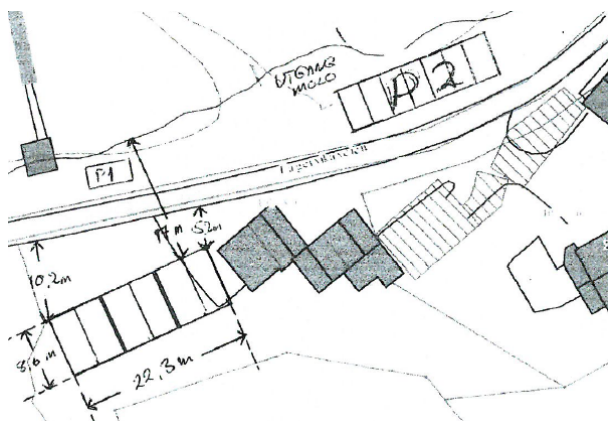
Kommunen vedtok i klagebehandling 01.11.2018 igangsettingstillatelse for resterende arbeider, samt dispensasjon for mønehøyde- Det ble i tillegg gitt dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og reguleringsplan med bestemmelser. Saken ble så sendt over til Fylkesmannen i Trøndelag som i brev datert 13.06.2019 stadfestet delvis kommunens vedtak om oppføring av utleiehyttene inkl dispensasjon for mønehøyde, og opphevde kommunens vedtak om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og reguleringsplanen med bestemmelser. Grunnet manglende dispensasjonssøknader.

Saken ble så sendt tilbake til kommunen for ny behandling av nevnte dispensasjonssøknader. Saksgangen fra 2016 til høst 2019 er vedlagt dokumentet.

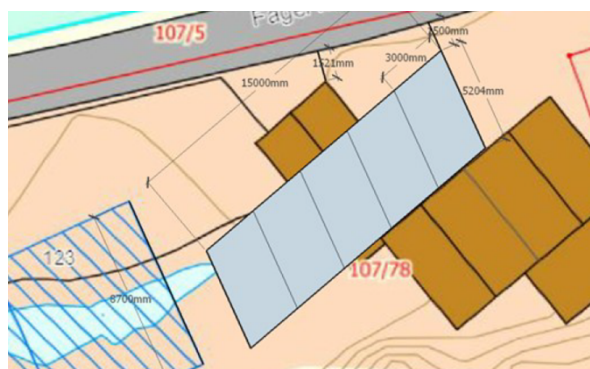
NY BEHANDLING

Åfjord kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven og reguleringsplan med bestemmelser for Trollskaret på Linesøya. Søknad om dispensasjon er vedlagt saksfremlegget. Fra før er det godkjent tre utleiehytter som ble stadfestet av Fylkesmannen i Trøndelag i brev datert 13.06.2019.

Parkeringen var i utgangspunktet tenkt lagt til nordsiden av Fagervikveien, men dette møtte stor motstand. I forbindelse med nabovarslet til dispensasjonssøknadene har tiltakshaver endret plasseringen til å ligge på sør-side av veien, og øst for utleiehyttene. I det forslaget imøtekommer tiltakshaver noen av nabomerknadene som har vært. Parkeringsløsningen som er vist under på bilde 2 er et forslag på løsning fra veilaget, og som tiltakshaver velger å gå for. Det skal ryddes opp i bebyggelsen bak parkeringen og da vil det være fullt mulig å parkere flere biler i bakkant av parkeringen.

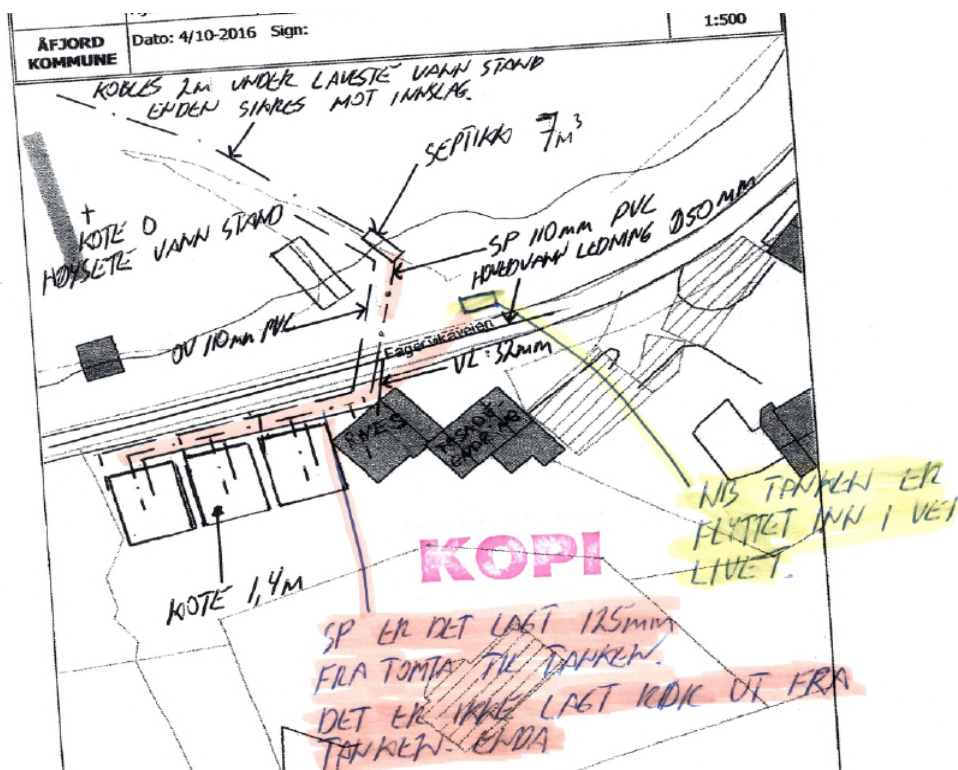


Bilde 1: Situasjonskart utleiehyttene der opprinnelig ønske om parkering er vist.



Bilde 2: Forslag til ny parkeringsløsning

VA-anlegget er allerede lagt ned i bakken, men ikke tatt i bruk enda. Anlegget er satt ned på et areal der det ikke er tilkjørte masser, men i reguleringsplanen regulert til friluftsområde på land / veiformål da nøyaktigheten ikke er helt eksakt. Plasseringen er naturlig siden det er fall fra utleiehyttene til tanken. Avløpet slippes til sjø, minimum 5 meter under laveste vannstand og rundt 100 meter ut i bukta for å få gode strømningsforhold. Avløpet renses i en 7 m³ stor slamavskiller som er dimensjonert for de tre utleiehyttene. Fra før er det godkjent to avløpsanlegg i feltet, og flere separate slamavskillere tilkoblet anlegget nordøst i feltet. Tiltakshaver ønsker å anlegge nytt anlegg da det ikke er naturlig å benytte et av de to andre anleggene. Utleiehyttene ligger lavere enn de to andre anleggene i terrenget og man er da avhengig av å pumpe slammet hvis en skulle benyttet et av de to eksisterende anleggene.



Bilde 3: Forslag til nytt avløpsanlegg

Fylling i Sjø er utført over tid. Tiltakshaver påstår at området var utfyllt da han tok over eiendommen i 2016, og at det er tidligere eiere som skal ha skylden for utfyllingen. Det er nåværende eier som står ansvarlig for arbeidene som er gjort.



Bilde 4: Flyfoto tatt i 2013



Bilde 5: Flyfoto tatt i 2017

Som en ser på bildene er på 2017 bildet planert for parkeringsplasser, men ikke nye fyllinger ut i strandsonen.

Søknadene om dispensasjoner er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Fylkeskommunen i Trøndelag. Uttalensene er vedlagt saksfremlegget. Verken Fylkesmannen i Trøndelag eller Trøndelag Fylkeskommune har merknader som tilsier at søknadene om dispensasjon ikke kan godkjennes. Fylkeskommunen anbefaler at planen revideres, men ut over det har de ikke merknader.

Naboer har vært sterkt involvert i denne saken fra starten av. Det ble derfor sendt ut nye nabovarsel i forbindelse med dispensasjonssøknadene. Alle hjemmelshavere i hyttefeltet, samt andre som er vurdert å bli berørt av tiltakene er varslet. Det er tilsammen innkommet fem merknader, der en merknad er løst mellom tiltakshaver og nabo.

Enkelte av merknadene er såpass lange at alle merknadene er vedlagt saksfremlegget. Overskriftene/temaene fra merknadene er klippet inn og vurdert. Bilder som er i vedleggene blir ikke klippe inn i vurderingene. Tiltakshaver har også gitt et tilsvarende på noen av merknadene, men ikke alle.

Vurdering av innkommende merknader:

Merknad fra Irene Sørgård Brekke, gnr. 107/153

Når det gjelder ansvar i byggesaken skal dette vurderes fortløpende og kommunen skal ikke godkjenne foretak lengre, men om kommunen mistenker at foretaket ikke har rette kvalifikasjoner for å utføre arbeidene skal det føres tilsyn av foretaket. Omtalte foretak har kommunen god kjennskap til, og har såpass stor tiltro til at ting gjøres rett. Arbeider som foretaket ikke har kompetanse vil det bli brukt underentreprenører.

Det vises til at det ikke er plastring av steinur som er utført, men at det oppføres trekonstruksjoner. Konstruksjonene er plattinger som allmennheten kan bruke. Plastringen som er omsøkt har skjedd på øst side av foten til moloen. Trekonstruksjonene på vest side av foten til moloene er godkjent i sak. 33/18. Den gangen var det også nabomerknader og saken ble sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune uten at det kom noen merknader som var negativ.

I merknaden er det lagt ved bilder som viser et oljefat som ligger under trekonstruksjonen. Bildet er ikke datert og saksbehandler vet ikke om det ligger der pr. dags dato. Om det skulle ligge der må det fjernes umiddelbart.

Tiltakshaver har hele tiden sagt at tilrettelagt område skal være for allmennheten. Han har også lovet at det blir satt opp skilt som viser at det er for allmennheten.

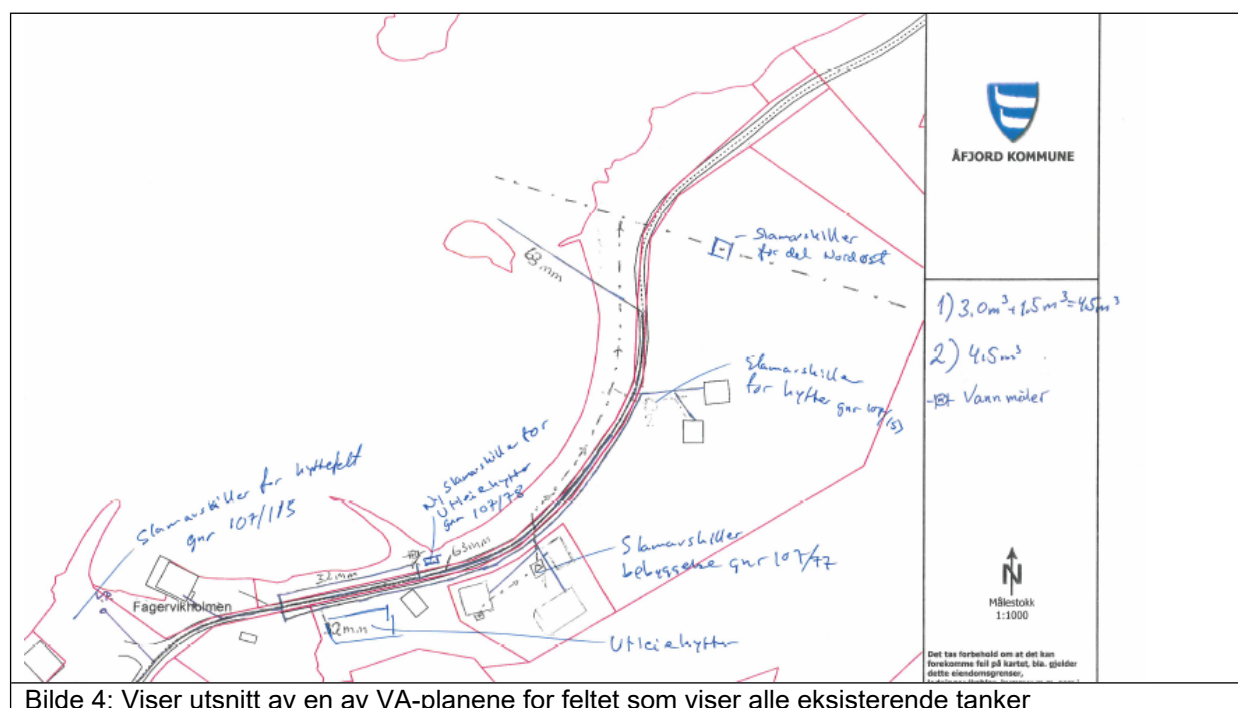
Utleiehyttene har ikke store området rundt seg, og leietakere av hyttene har også mulighet til å benytte området tilrettelagt for allmennhetene, men det er ikke laget for kun utleiehyttene.

Her har tiltakshaver imøtekommet mange av merknadene som er innkommet i saken ved å flytte parkeringen fra nord-side av veien til sør-side av veien. Kart som det er vist til i nabovarslet er ikke den løsningen tiltakshaver går for. Etter at veilaget har uttalt seg blir parkeringsplassene skråstilt med samme vinkel som bakenforliggende lager. Ved å legge parkeringen slik vil trafikksikkerheten ivaretas, samt at det vil bli et system i parkeringen noe det ikke har vært til frem til i dag.

Det påstås at fisketuristene kommer med store biler og minibusser. Hyttene er regulert i reguleringsplanen med bestemmelsene og det er beregnet at de skal komme. Parkering for de tre hyttene er i siste forslag tenkt skrått på Fagervikveien, og da ivaretar utleier en parkeringsplass pr. boenhet. Det er også mulighet for tiltakshaver å opprette parkeringsplasser på vest side av utleiehyttene om det skulle bli trangt om plassen.

Det er ikke optimalt at nye eiendommer legges helt inntil veien. I dette tilfellet blir parkeringsplassene lagt slik at det kommer minst 1,5 meter unna veiskuldra på en vei som eies av tiltakshaver. Veilaget har sagt seg positiv til løsningen med skråstilte parkeringsplasser som vist på revidert situasjonskart.

Det stemmer at det allerede er etablert to anlegg med tilsammen fire slamavskillere, der en ikke er i bruk. Det at det ønskes et nytt anlegg i tillegg til alle de andre slamavskillerne og de to anleggene kan saksbehandler skjønne at det stusses på. I dette tilfellet er utleiehyttene godkjent og da det er tenkt innlagt vann i de må de også ha utslippstillatelse. Kommunens synes foreslått løsning virker god og at den kan aksepteres da tiltakshaver legger avløpsledningen minst på 5 meters dyp og 100 meter ut og forbi moloen for å ivareta stranda i bukta. VA-anlegget er satt ned i kanten av veien og det er ikke tilført masser direkte for etablering av avløpsanlegget. Det som virker som er tilførte masser er gjort gjennom årene av tidligere eiere og nåværende eier. Uansett er det nåværende eier som er ansvarlig for det som har skjedd tidligere.



Eiendommen ligger på 3 meter over havet. Det er kommentert at kommunen har satt krav til 3,5 meter som minsteavstand over havet i kommuneplanens arealdel. I Trollskaret ligger mye av bebyggelsen under 3,5 meter over havet, og en tar det som selvfølge at tiltakene som er godkjent er prosjektert slik at det er tatt høyde for økt havnivå og ekstremvær.

Tilsvar til merknaden er vedlagt sammen med merknaden.

Merknad fra Veilaget:

Da veilaget kom opp med alternativ løsning på parkeringsplassene som tiltakshaver godtar ser det ut som den merknaden er løst på en god måte. Løsningen på parkeringen vises på bilde 2.

Merknad fra Børre Sørgård, Dagfinn Sørgård og Arnfinn Sørgård eiere av gnr. 107/159:

Her kom det to merknader som inneholder det samme, men bare oppbygd litt forskjellig. De er signert av Dagfinn og Børre, men et skrives for eiere av eiendommen gnr. 107/159.

I deres klage trekkes det frem uenigheten om plasseringen av slamavskilleren for hyttefeltet på gnr. 107/113, og at den er ulovlig plassert. Dette er en pågående sak mellom partene og regnes pr. dags dato som privatrettslig. Om det blir en avgjørelse på at den må flyttes, må flyttingen omsøkes om godkjennes av kommunen.

VA-anlegget det nå søkes om skal ha utløp på minimum 5 meter under laveste vannstand og minst 100 meter ut. Når den ledningen legges skal tiltakshaver også forlenge avløpsledningen til eksisterende anlegg til hyttefeltet slik at utløpet også der ligger minimum 100 meter ut i sjøen.

Parkeringsløsningen som nå er presentert og anses som fullt brukbar har en minsteavstand på 1,5 meter til veiskulder. Det skal kjøres i gangfart gjennom området om en anser løsningen som god. Det vil bli trafikk av fotgjengere over veien, men området blir oversiktlig og bilister som kjører i gangfart klarer å observere evt kryssende personer. Sitasjonen blir mye bedre enn den er i dag. Området vest for utleiehyttene kan også benyttes til parkering som må omsøkes om det blir aktuelt.

Stort sett går merknadene på VA-anlegget som det er strid om, men pr. dags dato lovlig plassert. Utløpsledningen vil bli forlenget når tiltakshaver legger ny ledning ut i sjø.

Tilsvar til merknadene er vedlagt sammen med merknadene.

Fellesmerknad fra: Linda B. Falkfjell (gnr. 107/149), Cecilie S. Brekke (Gnr. 107/148), Trine S. Syrstad (gnr 107/147) og Marthe S. Systad (gnr. 107/146):

Arealet som er tilrettelagt for allmennheten skal være til allmennheten, og ikke bare til utleiehytten. Det er satt krav om at det skal settes opp skilt som viser at arealet er til for allmenne interesser.

Trekonstruksjonene er bygget inne i bukta og ligger i le bak moloer og blir ikke så værutsatt som en skal ha det til. Når det er storflo går vannet opp til toppen av konstruksjonen, men tiltakshaver skal ha fått prosjektet anlegget til å tåle en belastning.

Når det gjelder søppel og forsøpling inne i trekonstruksjonen er det kommentert tidligere. Er ikke forsøplingen fjernet må tiltakshaver fjerne det umiddelbart.

Nok en gang er det fokus på parkeringen. Nå som tiltakshaver har gått for en skråstilt løsning øst for utleiehyttene er det en bedre løsning enn det som var forslag i starten av saken. Tiltakshaver har imøtekommet noen av merknadene angående parkering. Når det gjelder større biler vises det til vurderinger gjort tidligere i saksfremlegget.

Verken Fylkesmannen i Trøndelag eller Trøndelag fylkeskommune har bemerket at saken skulle vært oversendt til NVE, og kommunen anser heller det ikke som et behov da området er godt utbygd. At de ikke vil benytte seg av omsøkt anlegg har ingen betydning for saken

Tiltakshaver har ikke gitt noe tilsvarende på merknaden.

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 vurdering

Naturmangfoldloven

Området er regulert og godt utbygd. Det er gjort registreringer av fiskemåke og ærfugl i området, men en anser at den ikke blir skadelidende av allerede utførte arbeider.

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket.

Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens § 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning: Ifølge skrednett.no og sehavniva.no ligger tiltaket innenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning. Det er registrert utløpsområde for snøskred i område, samt at det er område med potensiell fare for jord og flomskred. Det kommenteres i nabomerknadene at Trollskaret ligger på en høyde over havet på 2 meter, og at området er utsatt for ekstremvær. En må forutsette at tiltakshaver bygger slik at bygg og konstruksjoner tåler en storflo.

Kulturminneloven: Ingen merknader

Denne saken har pågått over lang tid og tiltaket er i utgangspunktet i henhold til reguleringsplan med bestemmelser. Grunnet at naboer har protestert har saken dratt ut i tid. Situasjonen i dag er at utleiehyttene er godkjent, men ikke VA-anlegget, parkeringsforholdene og steinfyllingen som er anlagt mot sjø. I forbindelse med at det nå ble søkt om dispensasjon fra både plan- og bygningsloven § 1-8 og reguleringsplan med bestemmelser har det kommet nye nabomerknader. Noen merknader har gått igjen fra oppstarten og noe omhandler plassering av slamavskiller på gnr. 107/159, som betjener hyttefeltet på gnr. 107/113. Dette er en privatrettslig sak mellom partene og har vært innom forliksrådet. Nabomerknadene er ikke så sterke at en kan vurdere å avslå dispensasjonene da tiltakshaver har imøtekommet noen av merknadene, samt at enkelte tiltak er utført over lengere tid og utført av flere grunneiere.

Søknadene har vært på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune som ingen har merknader som gjør at dispensasjonene ikke kan godkjennes.

Vedlegg

- 1 B 02 Dispensasjonssøknad
- 2 00 Forslag til nytt situasjonskart
- 3 Kartvedlegg - Oversikt i flere målestokker
- 4 Reguleringsplan
- 5 Planbestemmelser revidert 23.08.2016
- 6 C 01 Opplysninger gitt i nabovarsel
- 7 C 02 kvitteringsliste
- 8 C 04 Irene Brekke Merknader
- 9 C 04 Irene Brekke Tilsvar til merknader
- 10 C 20 Lines Sørgård Veilag Merknader
- 11 C 20 Lines Sørgård Veilag Tilsvar på merknader
- 12 C 23 Børre Merknader
- 13 C 23 Børre Sørgård Tilsvar på merknader
- 14 C 27 Dagfinn Sørgård Merknader
- 15 C 27 Dagfinn Sørgård Tilsvar til merknader
- 16 Merknader til nabovarsel
- 17 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon - Trollskardet Linesøya - Etablering av VA-anlegg i strandsonen, steinfylling og etablering av parkeringsplasser.
- 18 5058/107/78 - Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan for Trollskaret hyttefelt på Linesøya - etablering av VA-anlegg i strandsonen - steinfylling og etablering av parkeringsplasser
- 19 Sakens saksgang