



Oddvar Norvald Moen Svenning
Langstranda 6
7178 Stokkøy

Deres ref.

Vår ref.
3718/2021//SVEFJE

Dato
23.03.2021

5058/90/252 - Ny grunneiendom - dispensasjon fra kommuneplanen - Guttelvik Felles

Søknaden deres er behandlet i planutvalget 17.03.2021.

Vedlagt følger vedtak og samlet saksframstilling.

Vi vil ellers minne om at:

Frist for å klage på vedtaket er tre uker

Hvis du, eller andre med klageadgang, ikke er enig i vedtaket, har du rett til å klage. Du må sende en skriftlig klage til kommunen senest 3 uker etter at du mottok vedtaket.

Send klagen til Åfjord kommune, Øvre Årnes 7, 7170 Åfjord. Eller via e-post til postmottak@afjord.kommune.no

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på, hva du mener bør endres i vedtaket og begrunne hvorfor.

Hvis kommunen opprettholder vedtaket, sendes saken til Fylkesmannen.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på afjord.kommune.no.

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

Faktura sendes Oddvar Svenning.

Trude Iversen Hårstad
Fagleder plan og byggesak

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør



Kopi sendes:

HARBAK AS

Odd Einar Stoknes

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

Stig-Roar Guttelvik

Tore Olav Guttelvik

Tove Mette Guttelvik

Walter Solberg

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Uvalg	Møtedato
23/21	Planutvalget	17.03.2021

5058/90/252 - NY GRUNNEIENDOM - DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN - GUTTELVIK FELLES

Rådmannens innstilling

Planutvalget avslår søknad om dispensasjon og fradeling av ca 1.500 m² boligtomt på gnr. 90, bnr. 252 slik den er omsøkt. Dette begrunnes med hensyn til naturtype, og at den omsøkte plassering vanskeliggjør en eventuell regulering i området. Det vises til vurderingene i saken. Planutvalget vil ut fra vurderingene se positivt på en annen plassering, inntil Stokkøyveien.

Saksprotokoll i Planutvalget - 17.03.2021

Behandling:

Følgende omforente forslag ble fremmet:

Planutvalget godkjenner søknaden om dispensasjon og fradeling av ca 1.500 m² boligtomt på gnr. 90, bnr. 252 slik som omsøkt.

Arealet er satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel og er således avklart for utbygging. Ideelt sett burde det vært foretatt detaljregulering av området før utbygging hadde blitt iverksatt, men sett i lys av at det er 29 hjemmelshavere på eiendommen har Det faste planutvalget stor forståelse for at det er vanskelig å få igangsatt detaljregulering.

Selv om arealet foreløpig ikke er regulert kan ikke Planutvalget se at utbyggingen på den omsøkte tomta hindrer videre utbygging i området, tvert om er Det faste planutvalget av den oppfatning av at tiltaket kan gjøre det lettere med regulering og videre utbygging i området, i tråd med kommuneplanens intensjoner. Det er også stor interesse for attraktive boligtomter i området, slik at en utbygging vil svare opp et behov i lokalmiljøet. Sett i lys av at det også området på nedsiden av fylkesveien allerede er utbygd, vil tiltaket være en naturlig utvidelse av et allerede eksisterende boligområde, jf kommuneplanen.

Votering:

Det omforente forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget godkjenner søknaden om dispensasjon og fradeling av ca 1.500 m² boligtomt på gnr. 90, bnr. 252 slik som omsøkt.

Arealet er satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel og er således avklart for utbygging. Ideelt sett burde det vært foretatt detaljregulering av området før utbygging hadde blitt iverksatt, men sett i lys av at det er 29 hjemmelshavere på eiendommen har Det faste planutvalget stor forståelse for at det er vanskelig å få igangsatt detaljregulering.

Selv om arealet foreløpig ikke er regulert kan ikke Planutvalget se at utbyggingen på den omsøkte tomta hindrer videre utbygging i området, tvert om er Det faste planutvalget av den oppfatning av at tiltaket kan gjøre det lettere med regulering og videre utbygging i området, i tråd med kommuneplanens intensjoner.

Det er også stor interesse for attraktive boligtomter i området, slik at en utbygging vil svare opp et behov i lokalmiljøet. Sett i lys av at det også området på nedsiden av fylkesveien allerede er utbygd, vil tiltaket være en naturlig utvidelse av et allerede eksisterende boligområde, jf kommuneplanen.

Sakens bakgrunn og innhold

Deleierne i det registrerte sameiet Guttelvik felles har søkt om fradeling av en parsell på ca 1.500 m² og eventuelt areal til adkomst. Parsellen ligger innenfor et område som i kommunedelplanen for gamle Åfjord er avsatt til boligformål.

Deleierne opplyser videre at:

Det er pr 2020 ikke planer, eller i nærmeste fremtid planer om å utarbeide en detaljert reguleringsplan for feltet ved Solberg, som er vist med boligformål på gjeldende kommuneplan.

Det kan være aktuelt for Guttelvik Felles å etablere ett eget selskap/forening.

Dette må skje etter felles grunneiermøte der flertallet ønsker dette. Det har ikke vært avholdt ett slikt møte, og det er heller ikke planlagt.

Av den grunn er det søkt om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen. Denne søknaden er utformet av kjøperne av den aktuelle tomte. De skriver følgende:

Søknaden gjelder dispensasjon fra krav om detaljregulering som er formulert i § 2.1 og § 2.3 i kommuneplanens arealdel.

§ 2.1 Plankrav

For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel, teknisk infrastruktur samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det krav om regulering før tiltak jamfør plan- og bygningslovens § 1-6.

§ 2.3 Rekkefølgekrav

Område avsatt til utbygging kan ikke bygges ut før tekniske anlegg for vann, avløp, elektrisitetsforsyning og veier er ferdig opparbeidet. Denne bestemmelsen kan fravikes ved inngåelse av utbyggingsavtale, se 2.2.

Vi ønsker å skille ut en parsell på ca 1500 m² for å bygge bolig på et felt ved Solberg, som er vist med boligformål på gjeldende kommuneplan.

Området har 29 hjemmelshavere og etter å ha vært i kontakt med grunneierne må vi dessverre si at det ikke er vilje til å utarbeide en detaljert reguleringsplan nå.

(Se ovenfor)

Ved å gi dispensasjon fra plankravene for å etablere en første bolig i dette fine sydvendte området vil vi forvente en økt interesse for boligbygging som igjen kan initiere et sterkere ønske hos grunneierne om å få utarbeidet en plan for hele området.

Den tomten som er ønsket vil ikke legge vesentlige begrensinger på den videre utnyttelsen av området. Vegen til parsellen vil kunne legges på en måte som kan videreutvikles og forlenges til å bli en adkomstveg til resten av området.

Vi har avklart at avløp fra en ny bolig kan knyttes til eksisterende utslippstillatelse på Solberg.

Det er også kartlagt at det er kapasitet på eksisterende vannledning og strømforsyning ved tomte.

Av planbeskrivelsen til gjeldende kommuneplan fremgår det at det er stor mangel på boligtomter i Stokksundområdet og det var derfor et ønske å avsette et område i Sossvika som dessverre måtte utgå grunnet mange innsigelser. Området ved Solberg ligger nært Sossvika og vi ser det som en stor fordel at det kan startes boligbygging uten planprosess i et område som allerede er avsatt til boligbygging.

Vi mener derfor med ovenstående argumentasjon at en dispensasjon fra plankravet ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelse 2.1 og 2.3 i kommuneplanen på en vesentlig måte. Vi mener også å ha gjort en samlet vurdering og funnet at en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper.

Med vennlig hilsen

Oddvar Moen Svenning & Heidi Moen Svenning



Kartvedlegg til søknaden.

Søknaden ble sendt på høring til sektormyndighetene. I oversendelsen uttrykte kommunen at en ville godkjenne en dispensasjon og fradeling. Dette fordi det er lite tilgjengelige boligtomter på Stokkøya, og at mye areal ligger innenfor uregistrerte sameier.

Høringsuttalelser:

Trøndelag fylkeskommune:

Prinsipielt er fylkeskommunen skeptisk til en bit for bit- utbygging i slike områder, da dette kan legge uheldige føringer for en senere reguleringsplan. Søker har utarbeidet en skisse som viser mulig utbygging av området.

Fylkeskommunen har tidligere gitt tillatelse til ny avkjørsel fra fylkesvegen.

Kommunen opplyser at det er få tilgjengelige boligtomter i området, og stiller seg positiv til at en dispensasjon fra plankravet kan imøtekommes.

Fylkeskommunen vil ikke motsette seg en fradeling som omsøkt, men anbefaler at man regulerer områder. Dette med tanke på at det er få tilgjengelige boligtomter i området.

Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Statsforvalteren i Trøndelag:

Dispensasjonsadgangen

Arealplanlegging skjer gjennom arealplaner som har gjennomgått en helhetlig vurdering etter en demokratisk prosess hvor berørte parter har hatt en mulighet til å medvirke. Alle tiltak innenfor planområdet skal følge de samme bestemmelsene for å kunne ivareta likebehandling.

Dispensasjon er en snever unntaksregel som kan benyttes i enkeltstående tilfeller som ikke skaper uheldige presedensvirkninger som igjen kan ha som følge at de i praksis setter bestemmelser i plan til side.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Vi merker oss søkers vurderinger av at en dispensasjon fra plankravet ikke vil vanskeliggjøre en

senere regulering, og at kommunen er positiv til søknaden. Statsforvalteren vil understreke verdien av å vurdere den samlede arealbruken i slike boligfelt gjennom en reguleringsplan, og har derfor **faglig råd** om å avslå dispensasjonen som omsøkt. Dersom kommunen likevel velger å gi dispensasjon, har vi **faglig råd** om at tomte reduseres da den vurderes som forholdsvis romslig. Dette vil også kunne muliggjøre flere enheter i øvrige deler av området.

Klima og miljø

Det er registrert en lokalitet av kystlynghei i området. Denne naturtypen er gitt verdi viktig som betyr at den er en utvalgt naturtype. Kystlynghei er videre truet på rødlisten for naturtyper som sterkt truet (EN). Dette boligfeltet har vært med siden kommuneplanens arealdel i 2009. Kystlyngheien fikk status som utvalgt naturtype i statsråd 7.5.2015, dvs. etter at området var avsatt til bolig i kommunens arealplan. I utgangspunktet bør området tas ut av arealplanen hvis det ikke er planer om å detaljregulere det. Å punktere området gjennom en dispensasjon fra plankrav vil være svært uheldig. Området ligger innenfor en hensynssone for friluftsliv med egne retningslinjer. Den omsøkte tomten grenser opp mot denne hensynssonen. For at man skal ivareta friluftslivet og den utvalgte/truede naturtypen er det helt avgjørende at dette gjøres gjennom en detaljregulering hvor man kan få vurdert helheten innenfor området. Dette inkluderer også atkomstvei og VA-anlegg. Klima- og miljøavdelingen vil derfor **fraråde** at man innvilger dispensasjon som omsøkt og varsler klage på et positivt vedtak. Vi ber derfor om å bli orientert om vedtak i saken og eventuell videre saksgang.

Vi ønsker videre å minne kommunen om bestemmelsene i kommuneplanens arealdel pkt 2.1 – fellesbestemmelser:

«2.1. Plankrav For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel, teknisk infrastruktur samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det krav om regulering før tiltak jamfør plan- og bygningslovens § 1-6.

.....

Mindre arbeider kan tillates etter ordinær søknadsbehandling der tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel. I områder avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse kan tiltak gjennomføres uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er innfridd:

- Bebyggd tomt på maksimalt 2,0 daa der adkomst er avklart.
- Bygg på én etasje.
- Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA=20.
- Tiltaket omfatter ikke nye bruksenheter.
- Tiltaket får ikke vesentlig virkning for miljø og samfunn.»

Klima- og miljøavdelingen mener tiltaket får vesentlig virkning for miljø da fradelingen med atkomstvei vil påvirke en viktig lokalitet av kystlynghei negativt.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

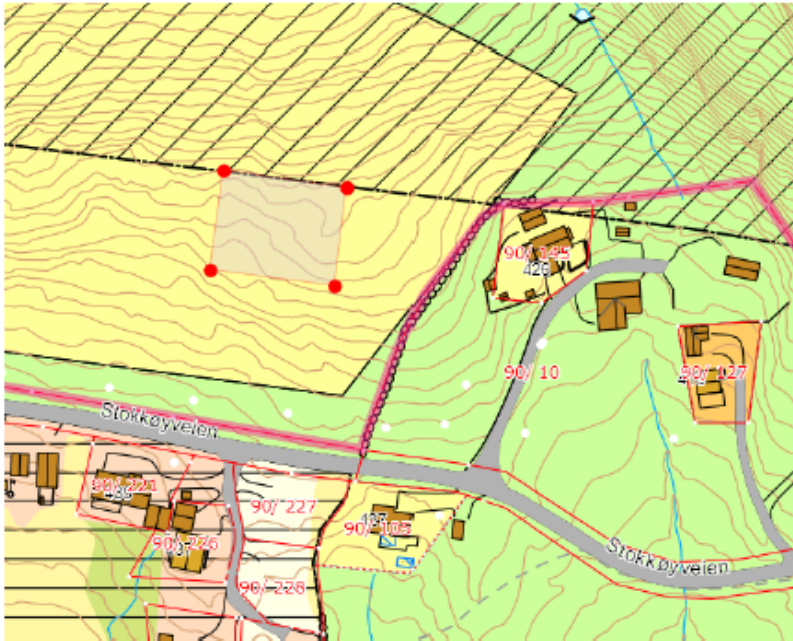
Statsforvalteren minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. nml. § 7). Før det fattes vedtak i saken, må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene i bestemmelsene er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Konklusjon

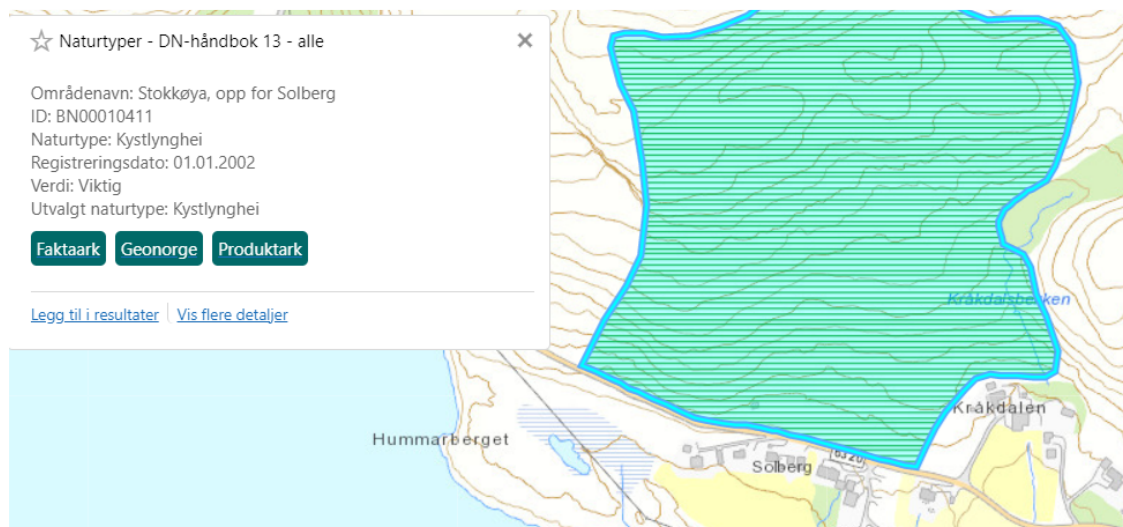
Statsforvalteren **fraråder** at det gis dispensasjon som omsøkt.

Administrasjonens vurdering

Som nevnt i oversendelsen til sektormyndighetene, kunne administrasjonen gå inn for å gi dispensasjon her. Sektormyndighetenes innvendinger gjør at en må drøfte dette standpunktet på nytt.



Som kartbildet ovenfor viser, ligger den omsøkte tomte opp mot en hensynssone for friluftsliv. Denne hensynssonen dekker over halvparten av det avsatte området for boligformål. Når statsforvalteren i tillegg opplyser at det er registrert naturtypen «kystlynghei» i området, vil dette komplisere ytterligere med tanke på framtidig regulering. Oppslag i Naturbase viser at hele reguleringsområdet kanskje dekkes av denne naturtypen. Se kartbilde under.



Kystlynghei fikk altså status som viktig naturtype i 2015, 6 år etter at området ved Solberg ble tatt inn i kommuneplanen for detaljregulering. Som Statsforvalteren kommenterer, bør derfor dette området tas ut av kommuneplanen. Kommunen skal starte revisjon på denne i løpet av året. Slik det er opplyst i søknaden, er det heller ingen konkrete planer om å sette i gang arbeid med reguleringsplan.

Søkernes skissemessige løsning på regulering av området som er vist ovenfor, gjør at halvparten av tomtene kommer i berøring med naturhensynssone. Videre vurderer administrasjonen forslaget til hovedveg inn i feltet som bratt og vanskelig. Hovedadkomsten bør komme fra vest for å redusere stigning mest mulig.

Et inngrep i et uregulert område slik som det er søkt om, vil legge stor føring på videre planlegging.

I søknaden ønskes det ca 1.500 m² tomtestørrelse, og det er behov for ca 100 meter adkomstveg til tomta. Denne vil få et avtrykk på minst 600 m². Etter kommuneplanens retningslinjer, er maks avtrykk for tomt og adkomst satt til 2.000 m². Søknaden er etter dette i strid med retningslinjene.

Administrasjonen er derfor etter høringssvarene, innstilt på å avslå søknaden. Dersom ei boligtomt i dette området skulle vurderes på nytt, må den plasseres inntil fylkesvegen, grense inn mot Krokdalen (90/10) eller flyttes mot vest ovenfor Stokkøyveien 441, og med maks 50 meter adkomst.

Som nevnt er det aktuelt å ta det tenkte boligområdet opp til ny vurdering ved revideringen av kommuneplanen.

Et positivt vedtak vil med stor sannsynlighet bli påklaget av Statsforvalteren.

Vedlegg

1 Oversiktskart Solberg