



ÅFJORD  
KOMMUNE

Snorre Johan Storvik  
Moveien 19  
7177 Revsnes

*Deres ref.*

*Vår ref.*  
5888/2021//SVEFJE

*Dato*  
04.05.2021

**5058/104/3 - Ny grunneiendom - Dispensasjon - Stokkhaugen hyttefelt- Snorre Storvik**

Denne saken har vært til behandling i planutvalget 21.04.2021. Søknaden er godkjent.

Vedlagt følger utskrift av fullstendig saksgang i denne saken.

Trude Iversen Hårstad  
fagleder

Sverre Fjellheim  
Avdelingsingeniør

Kopi:  
Jon Kristian Lomundal



## SAKSFRAMLEGG

| <b>Saksnr</b> | <b>Utvalg</b> | <b>Møtedato</b> |
|---------------|---------------|-----------------|
| 26/21         | Planutvalget  | 21.04.2021      |

### **5058/104/3 - NY GRUNNEIENDOM - DISPENSASJON - STOKKHAUGEN HYTTEFELT- SNORRE STORVIK**

#### **Rådmannens innstilling**

Åfjord kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for Stokkhaugen, planid 201101, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av parsell T5 på gnr. 104 / bnr. 3 slik den er vist i reguleringsplanen.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk: Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

#### Andre ting dere bør ta hensyn til:

1. Dere bør sikre adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen ved dokument. Denne avtalen må tinglyses.
2. Tillatelsen til fradeling faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen er gitt. Tillatelsen faller også bort dersom matrikkelføring vil være i strid med Lov om eigedsregistrering.

#### **Saksprotokoll i Planutvalget - 21.04.2021**

##### **Behandling:**

##### **Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

##### **Vedtak:**

Åfjord kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for Stokkhaugen, planid 201101, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av parsell T5 på gnr. 104 / bnr. 3 slik den er vist i reguleringsplanen.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk: Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

#### Andre ting dere bør ta hensyn til:

3. Dere bør sikre adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen ved dokument. Denne avtalen må tinglyses.

4. Tillatelsen til fradeling faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen er gitt. Tillatelsen faller også bort dersom matrikkelføring vil være i strid med Lov om eigedsregistrering.

### Sakens bakgrunn og innhold

Snorre Storvik søkte 10. februar om fradeling av boligtomt og omlegging av veg i Stokkhaugen hyttefelt. Begge tiltakene ble omsøkt med dispensasjon fra vedtatt plan.



Ønsket om dispensasjon begrunnes med:

- Ønske om å bygge helårsbolig på parsellen. Vann og avløp er dimensjonert for dette. Løsning for renovasjon vil kunne ivaretas i samarbeid med grunneier.
- Ønsker vurdert mulighet for noe utvidelse av tomtearealet. Tomtene i det nye feltet har større areal. En utvidelse av tomta vil skje i nedre enden mot sør. Det vil gi en mere skjermet plassering av uthus/garasje lavere i terrenget.
- Ved utvidelse av tomt, ønskes det å forandre litt på veien.

Søknaden ble oversendt sektormyndighetene til uttalelse. Kommunens foreløpige vurdering var:

Veg inn i planområdet er bygget fram til den omsøkte tomt T5. Vegen er noe ujevn, men fremkommelig for alle kjøretøy. Vegen forbi tomt T5 er ikke bygget. En dispensasjon her har ingen umiddelbar betydning for annet.

Kommunen har tidligere gitt bruksendring fra fritidsbolig til bolig for Moveien 77.

### Mottatte uttalelser:

Trøndelag fylkeskommune:

Omsøkte boligetablering ligger langt fra eksisterende servicefunksjoner og kan utfordre kommunens tjenestetilbud og transport. Bolig i denne avstanden kan utløse krav om skoleskyss samt generere økt bruk av privatbil (jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging).

Fylkeskommunen har ingen øvrige kommentarer til saken.

#### Statsforvalteren i Trøndelag:

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.

I stedet for dispensasjon bør tiltaket søkes som mindre endring av reguleringsplan, jf. pbl. § 12.14. Intensjonen med adgangen til å gjøre mindre endring av reguleringsplan, er å begrense bruken av dispensasjoner i byggesaker samt å holde arealplanene oppdatert.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at dispensasjon for fradeling av eiendom ikke endrer formålet for den fradelte eiendommen. Det må derfor søkes særskilt dispensasjon for alle videre tiltak som ikke er i tråd med formålsbestemmelsen, som blant annet bolighus og adkomstveg.

I vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt, jf. pbl. § 19-2. Vi viser i den forbindelse til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging hvor planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Kommunen skal i sitt vedtak vise hvordan retningslinjene er vurdert.

Det er derfor viktig at kommunen påser at nye boliger plasseres der det er mulig å ferdes trafiksikkert uten at man er avhengig av bil når spesielt barn og unge skal besøke venner eller oppsøke fritidsaktiviteter. Dette vil oppfylle intensjonen med retningslinjene med å fremme helse, miljø og livskvalitet.

#### **Uttalelse fra fagavdelingene**

##### *Landbruk*

Ny boligbebyggelse bør i utgangspunktet styres til områder avklart til dette formålet i overordnet plan. I dette tilfellet søkes det om en bolig inne i et område regulert til fritidsbebyggelse. Ut fra nasjonalt og regionalt viktige landbruksinteresser har vi ingen avgjørende til den omsøkte boligen og endret veitrasé, men vil likevel anbefale dette gjøres som en endring av reguleringsplanen fremfor dispensasjon.

##### *Klima og miljø*

Åfjord kommune har i senere tid hatt en uheldig praksis med å tillate dispensasjoner bruksendring av planavklarte fritidsboligtomter til boligtomter. Slike saker bør løses gjennom en reguleringsendring. Vi gir derfor **faglig råd** om å løse saken gjennom en reguleringsendring. 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 gir faglig råd om å i stedet løse saken gjennom en reguleringsendring.

I e-post datert 23. mars informerer søker om:

Søknad i forbindelse ved fradeling av tomt T5 i Stokkhaugen Hyttefelt, ble det søkt om tilleggsareal til tomten og forandring av veien forbi tomten.

Tilleggsarealet og forandring av veien til T5 er ikke lenger ønskelig.

Mvh Snorre Storvik

## Administrasjonens vurdering

### Naturmangfoldloven

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

I følge disse er det i og nær planområdet Stokkhaugen livskraftige forekomster av orrfugl og rådyr. I Herfjorden er det leveområde for truede arter som alke og lomvi. En fradeling og seinere bygging på parsellen antas derfor ikke å ha nevneverdig negativ innvirkning på naturmangfoldet.

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.

### Dispensasjonen

Statsforvalteren nevner at Åfjord kommune i den senere tid har gitt en del dispensasjoner for fradeling til bolig og påfølgende boligbygging i regulerte hyttefelt. Administrasjonen ser klart at det følger utfordringer med å gi dispensasjoner. Dette fordi det er forskjellige krav til internveger og vann- og avløpsforhold i bolig- og hytteområder. Videre er det ulike behov og krav til leke- og oppholdsareal, og nye boliger på bygda gir også utfordringer mht nasjonale føringer for boligbygging nær skoler og sentra i kommunene.

Noen av disse utfordringene er løst gjennom at kommunen stiller krav til skikkelig vann- og avløpsanlegg i nye hyttefelt, og at tomtene har tjenlig vegadkomst.

I et tilfelle har vi også nå sagt nei til å gi flere dispensasjoner for boligbygging i hyttefelt. Dette kunne også vært en mulighet her. Men i og med at søker burde fått signal om dette tidligere, ser en bort fra dette utfallet nå.

Men Åfjord kommune har ønske om at boligbygging også kan skje på bygda, og da kommer en heller ikke utenom at det må gis dispensasjoner fra kommune- eller reguleringsplan. Blanding av helårs- og fritidsboliger skjer også over tid som følge av fraflytting og endringer i ervervsforhold.

I og med at søknaden har blitt «reduert» underveis, er det her kun behov for en dispensasjon fra regulert hytteplan for etablering av tomt til helårsbolig. Kommunen har i 2018 gitt bruksendring for en fritidsbolig til helårsbolig i nærheten av denne tomte, og adkomsten er vurdert som god nok.

En helårsbolig på denne tomte vil ikke gi noe større fotavtrykk i området, da veg, vann og avløp er etablert. En reguleringsendring vil bety en klart lengre og dyrere prosess for søkerne. En dispensasjon vil derfor her bety mindre ressursbruk både materielt og økonomisk for aktørene.

Ut fra dette vurderes fordelene med å gi dispensasjon her som klart større enn ulempene.

### Vedlegg

1 Oversiktskart Herfjord