

**SAKSFRAMLEGG**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
41/20	Planutvalget	25.06.2020

5058/33/3 - OMLEGGING FYLKESVEI UTENFOR GÅRDSTUN - NY BOLIG OG GARASJE - FRADELING KÅRBOLIG - DISPENSASJON - UGEDAL - (2019/1468 I GAMLE ÅFJORD)**Rådmannens innstilling**

1. Planutvalget gir dispensasjon for videre søknader om prosjektering og bygging av ny bolig ovenfor gårdstunet med tilhørende adkomstveg og vann- og avløpsanlegg. Dette begrunnes med at kommunen er positiv til boligetablering utenfor sentrum, og at tiltakene ikke berører natur- og friluftsinnteresser
2. Planutvalget gir dispensasjon til at dagens bolig (tiltak 6) kan fradeles, dersom LU-nemnda godkjenner dette i henhold til jordloven.
3. Planutvalget vil ikke gi dispensasjon for prosjektering og omlegging av fylkesvegen. Dette ut fra at tiltaket med sannsynlighet ikke realiseres i nærmeste framtid. Tiltaket må gis en egen behandling når det framlegges av fylkeskommunen. Planutvalget vil be trafikkikkerhetsutvalget ta saken opp til behandling ut fra de momenter som er tatt opp i denne saken.

Saksprotokoll i Planutvalget - 25.06.2020**Behandling:****Votering:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

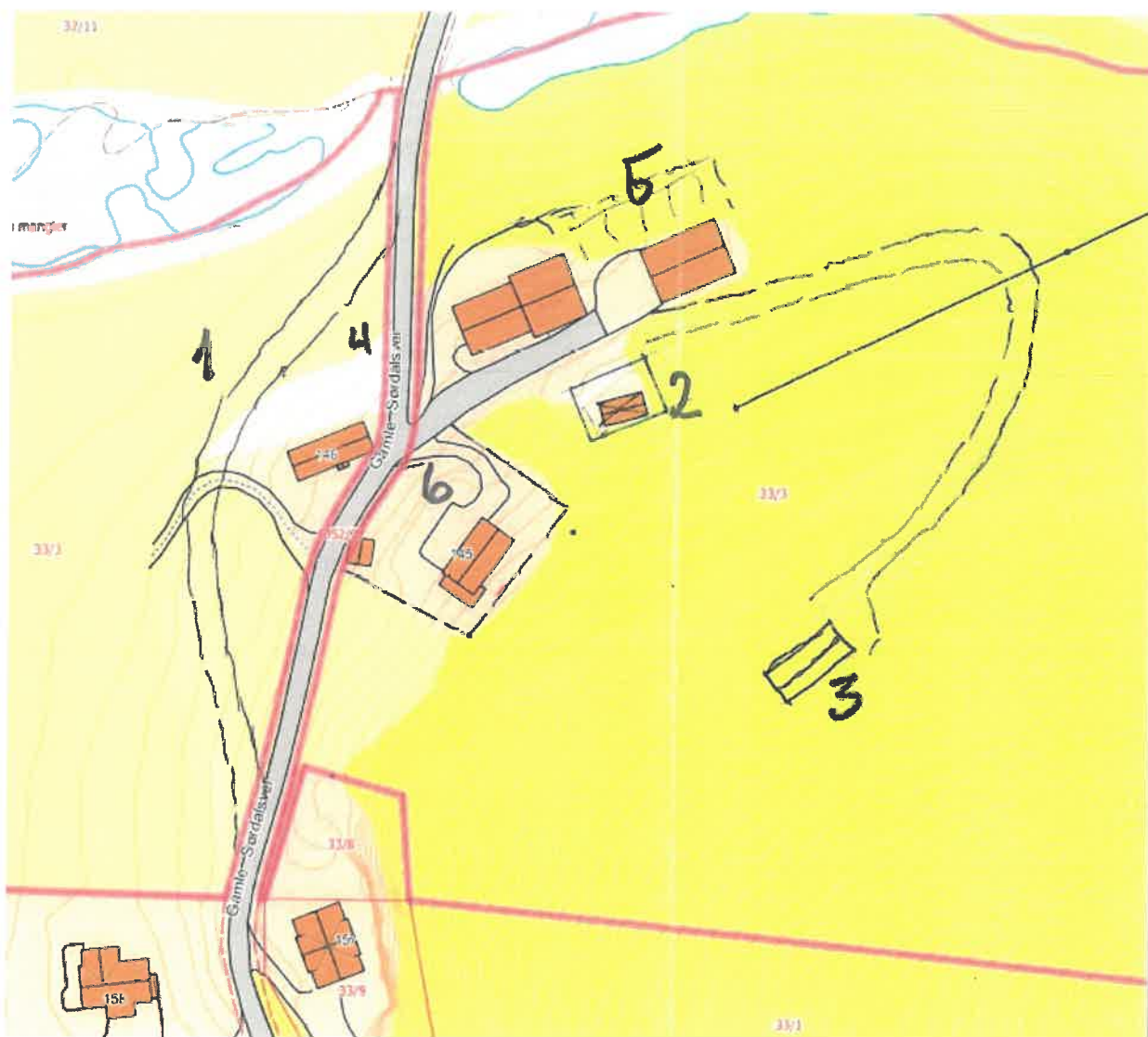
4. Planutvalget gir dispensasjon for videre søknader om prosjektering og bygging av ny bolig ovenfor gårdstunet med tilhørende adkomstveg og vann- og avløpsanlegg. Dette begrunnes med at kommunen er positiv til boligetablering utenfor sentrum, og at tiltakene ikke berører natur- og friluftsinnteresser
5. Planutvalget gir dispensasjon til at dagens bolig (tiltak 6) kan fradeles, dersom LU-nemnda godkjenner dette i henhold til jordloven.
6. Planutvalget vil ikke gi dispensasjon for prosjektering og omlegging av fylkesvegen. Dette ut fra at tiltaket med sannsynlighet ikke realiseres i nærmeste

framtid. Tiltaket må gis en egen behandling når det framlegges av fylkeskommunen. Planutvalget vil be trafikksikkerhetsutvalget ta saken opp til behandling ut fra de momenter som er tatt opp i denne saken.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan har på vegne av tiltakshaverne Roy Ugedal og Ann-Kristin Jørgensen fremmet søknad om dispensasjon for følgende prosjekter:

1. Gamle Sjørdalsvei, som er del av fylkesveg 6328, ønskes flyttet ut av gårdstunet for å bedre trafikksikkerheten. Tiltakshaver og nabo kan være med å bidra økonomisk.
2. Gammelt sagbruksbygg ønskes revet og erstattet med større driftsbygning/garasje.
3. Ny bolig ønskes bygget ca 80 meter ovenfor gårdstunet med tilhørende adkomstveg.
4. Nytt kloakk- og ledningsanlegg. (vann, avløp og drenering)
5. Overskuddsmasser ønskes fylt ut mellom driftsbygningene for å utvide gårdsplassen
6. Fradeling av nyere eksisterende bolig.



Forhåndskonferanse ble holdt 18.10.19. Søknad er mottatt 21.10.19.

Fra søknaden som er vedlagt i sin helhet, siteres hva de enkelte elementene går ut på:

1. Fylkesvegen går i dag gjennom tunet og fungerer som snarvei mellom Stordalen (fv6328) og Sjørdalen (fv 6330). Det er også et populært område for friluftsliv. Trafikken kan i deler av året bli stor og svært merkbar gjennom tunet på gården. Trafikken består både av personbiler og tyngre kjøretøy. Tiltakshaverne opplever at trafikken er økende fra år til år.

Vegen gjennom tunet er meget uoversiktlig og går i en sving rundt hushjørnet. Fartsgrensen er 50 km i timen, og det sier seg selv at en slik fart i en uoversiktlig sving, 20 cm fra hushjørnet, er en potensiell dødsfelle. Det har vært flere nestenulykker, og tiltakshaverne tror at det kun er et tidsspørsmål før en alvorlig ulykke inntreffer. På de to gårdsbrukene bnr. 1 og 3 er det til sammen 5 små barn.

2. Sagbruk ønskes revet da gården ikke har behov for sagbruk ut fra dagens drift, og eksisterende sagbruk er til nedfalls.

Garasje ønskes i hovedsak oppført for å få plass til eiendommens landbruksutstyr og biler. Garasjen tenkes oppført med mål på 12x26 meter.

3. Eier bor i dag i Åfjord sentrum og ønsker å flytte til gården uten å måtte kaste ut eksisterende beboere som hører til familien på gården. Ny bolig skal bygges i ett plan og legges ned i terrenget med plate på mark. Vei opp til boligen skal også vektlegge det å bli så lite synlig som mulig i

terrenget. Boligen tenkes oppført med areal på ca 350 m² BYA. Boligen skal enten ha pulttak eller flatt tak.

4. Vann og avløp: Det er kommunal vannledning i området. Det skal etableres privat avløpsledning, og det vurderes ny, felles løsning for hele eiendommen med infiltrasjon eller minirensanlegg. Søknad om utslipp vil bli sendt med valgt løsning og med søknad om tillatelse til tiltak.

5. Det er grovt beregnet at det kan bli ca 600 m³ masse som følge av utsprenging av garasjetomta. Massene fra utsprenging av tomt tenkes benyttet på egen eiendom ifbm tiltakene (gårds plass mellom fjøs og garasje samt vei opp til bolig).

6. Kårbolig sør for fylkesvei ønskes fradelt til datteren som har etablert seg med familie der i dag.

I forhold til rekkefølge på tiltakene ønsker tiltakshaver først og fremst å gjøre ferdig alle grunnarbeider for alle tiltak- garasje, vei, bolig- før selve oppføring av byggene starter.

I forhåndskonferansen ble det omtalt at «tiltakene ligger etter kommuneplanen i LNFR-område. (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift). Det er etter kommunens vurdering lite konflikt mellom ønskete tiltak og eksisterende forhold. En vil derfor ikke kreve utført reguleringsplan for tiltakene. Det er ikke registrert sårbare arter eller naturtyper i området rundt. Omlegging av Gamle Sjørdalsvei, fradeling og bygging av ny bolig utenfor tunet betinger at det gis dispensasjon fra formålet.

Søknaden med vedlegg ble oversendt sektormyndighetene med hentydning til at kommunen er i utgangspunktet positiv til at tiltakene kan utføres gjennom en dispensasjonsvurdering, da en ikke ser at det kan oppstå konflikter her. Søknaden vil også bli behandlet i LU – nemnda.

Sektormyndighetenes uttalelser:

Statens vegvesen:

I søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel tilsendt Åfjord kommune 21.10.2019 står det at fylkesvegen gjennom tunet er meget uoversiktlig og går i en sving rundt hushjørnet. Videre står det at fartsgrensen er 50 km/t og at det har vært flere nestenulykker. Statens vegvesen har forståelse for at søker opplever situasjonen som trafikkfarlig, men en omlegging av fylkesvegen kan bare gjennomføres dersom det blir prioritert av Trøndelag fylkeskommune.

Trøndelag fylkeskommune sitt dokument «Delstrategi veg – 2019–2023» ble utarbeidet av fylkets samferdselsavdelings seksjon veg, i samarbeid med Statens vegvesen. Etter innspill av regioner, kommuner og andre interessenter ble dokumentet vedtatt i oktober 2018. Dokumentet er et kunnskapsgrunnlag som viser prinsipper og strategier som ligger til grunn for forvaltning av fylkesvegene, prioriteringer av investeringsmidler og valg av standard og omfang på vedlikehold og driftsoppgaver. Det er i nåværende strategi for fylkesvegene ikke satt av midler til å realisere ønsket om en slik omlegging. Statens vegvesen kan imidlertid registrere søkerens ønske som innspill til en framtidig rullering av fylkeskommunens delstrategi for veg.

Statens vegvesen er kritisk til dispensasjoner i LNF-områder, og en etablering av ny bolig på gnr. 33 bnr. 1 i Åfjord kommune, vil utfordre de rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Det er samfunnsøkonomisk og miljømessig ulønnsomt å tilrettelegge for spredt boligbygging.

Eiendommen ligger langt fra nærmeste skole, barnehage og butikk og andre steder med offentlig tjenestetilbud. Beboerne vil dermed være avhengig av å bruke fylkesvegen som transportåre til de fleste daglige aktiviteter. En ny bolig her vil videre kunne utløse behov for skoleskyss (sikringskjøring), eventuelt areal til kollektivholdeplass etc.

Det vil dessuten sannsynligvis skje en økning av fotgjengere og syklister langs og på tvers av fylkesvegen, noe som er trafikksikkerhetsmessig uheldig. Gode og trafikksikre løsninger for myke trafikanter er vanskelig å få til, og myke trafikanter blir som regel skadelidende ved sammenstøt.

Statens vegvesen vil ikke påklage et eventuelt vedtak om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, da det kun gjelder én bolig, men vi vil likevel fraråde det.

Åfjord kommune vil måtte gjøre en helhetsvurdering av saken gjennom behandling av saken iht. plan- og bygningsloven.

Trøndelag fylkeskommune:

Det søkes om:

Omlegging av fylkesveg 6328

Tiltakene kommer nærmere Stordalselvdeltaet enn 100 meter. Som et faglig råd anbefaler vi at det tas kontakt med NVE. Dette med tanke på grunnforhold.

Fylkeskommunen viser til Statens vegvesens uttalelse i saken, brev datert 14.11.2019.

Riving av sagbruk

Det opplyses i søknaden at sagbruket står til nedfalls og medsendte kart viser at omsøkte garasje skal plasseres der sagbruket står i dag. Fylkeskommunen har ikke merknader, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8.

Fradeling av kårbolig

Ut fra de interessene fylkeskommunen skal ivareta har vi ikke merknader til omsøkte fradeling.

Oppføring av ny bolig og adkomstvei

Foreslåtte boligtomt og adkomstvei ligger innenfor LNF-formålet og høyt i terrenget. Veien krever større terrenginngrep og vil bli liggende i bratt terreng. Adkomstveien skal i tillegg til eiere betjene framkommelighet for renovasjonsbil, blålyskjøretøy etc. Dette kan bli krevende, særlig med tanke på vinterhalvåret.

Fylkeskommunen vil klart anbefale at det vurderes en annen lokalisering av boligtomt som ikke er like krevende når det gjelder terreng og adkomst. Slik vil vi tilrå at det ikke innstilles på dispensasjon som omsøkt.

Kulturminner

I den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden ligger delen av fylkesvegen som går gjennom tunet inne som et teknisk/industrielt kulturminne. Idnummeret er 216906. Vegen er registrert av Statens vegvesen, som er ansvarlig organisasjon for kulturminnet. Den er ikke fredet, men i beskrivelsen vurderes den som meget verneverdig. Dette bør hensyntas.

Vi vurderer at det er liten risiko for at omsøkte tiltak vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom man i løpet av arbeidets gang oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander,

ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

NVE:

Det er positivt at en ønsker å forbedre sikkerheten i området ved å legge om vegen. Dagens bebyggelse synes ut fra flybilder og løsmassekartet i «NVE Atlas» å være lokalisert på god byggegrunn. I følge løsmassekartet består dyrkamarka av en blanding av havavsetninger og elveavsetninger. Det kan ikke utelukkes at det også under de unge elveavsetningene kan forefinnes eldre havavsetninger.

Ved å tiltaksrealisere på dyrkamarka kan det dermed ikke utelukkes at en kan påtreffte havavsetninger. Havavsetninger innehar, som kommunen er godt kjent med, potensiale for funn av skredfarlige løsmasser som kvikkleire og/eller sprøbruddmateriale. For å oppfylle kravene om sikker byggegrunn mot naturfare i TEK/PBL forutsetter vi derfor at det gjennomføres en geoteknisk vurdering som avklarer sikkerheten.

Fylkesmannen:

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det søkes om en rekke tiltak som del av den samme dispensasjonen

Innledningsvis ønsker vi å presisere at arealdisponering i hovedsak skal skje i henhold til plan. Det skal ikke være kulant å dispensere fra plan. Årsaken til dette er at en arealplan er utarbeidet etter en helhetlig prosess hvor man har vurdert en overordnet og langsiktig plan for blant annet bosetting i forhold til infrastruktur og kommunale tjenester samt områder bestemt for landbruksvirksomhet. En annen grunn til at arealplanlegging skal skje gjennom plan, er at de ulike planene fungerer som lett tilgjengelig informasjonsverktøy for de som har interesser i området. Vi gjør også kommunen oppmerksom på muligheten til å gjøre endringer i planer for å holde de oppdatert. Dette vil spesielt gjelde den delen av søknaden som omhandler omlegging av fylkesveg.

For å kunne ta stilling til hvilke konsekvenser tiltakene vil medføre, er det viktig at informasjon om blant annet omfang og forventede virkninger følger søknaden. Alternativ plassering mangler også i søknaden.

I denne saken kan ikke sektormyndigheten se at saken er tilstrekkelig opplyst til å kunne ivareta sine interesser. Dette er begrunnet nærmere fra fagavdelingene i det følgende.

Klima, miljø og landbruk

Ny enebolig: I utgangspunktet vurderes det som uheldig å åpne for ny bolig når det allerede eksisterer to boenheter på eiendommen. En bit-for-bit utbygging som dette kan bidra til å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy og bidra til å fragmentere landbruksområdene. Den foreslåtte atkomsten går rett gjennom gårdsplassen mellom dagens driftsbygning og ny garasje. Dette kan bidra til ulemper for drifta, og kanskje særlig gi konfliktpotensial dersom boligen på sikt ønskes fradelte. Kommunens vurdering av dette må frågå. Det samme gjelder en beskrivelse av eventuelle øvrige landbruksmessige virkninger.

Ny vei utenfor gårdstunet: Det fremgår at det anses som en vesentlig stor samfunnsmessig fordel å få fylkesveien utenfor tunet, og at trafiksikkerheten tillegges mer vekt enn tapet av dyrka jord. Vi har forståelse for ønsket om å flytte veien, og ser at det kan ha en trafiksikkerhetsmessig betydning. Samtidig blir særlig viktig å søke løsninger som i størst mulig grad ivaretar hensynet til den berørte dyrka marka. I den forbindelse er både direkte og indirekte beslag relevant, samt arrondering av tilgrensende dyrka jord. Særlig i nord ser det ut til at det kan være muligheter til å redusere det totale beslaget. Vurderinger av dette må komme tydelig fram. Det fremgår at eksisterende vei kan tilbakeføres til landbruk. Etter det vi kan se, vil det ha forholdsvis begrenset verdi da dette arealet vil bli inneklemmt.

Fradeling av kårbolig: Eksisterende kårbolig ligger i umiddelbar nærhet til både våningshus og driftsbygning/ny garasje. Ved å opprette en fritt omsettelig eiendom her kan det på sikt oppstå konflikter mellom bo- og landbruksinteressene. Landbruksmyndighetene har erfaring med at fradelte boliger med en sann type beliggenhet kan føre til drifts- og miljømessige ulemper. Det er derfor viktig at kommunen gjør en konkret vurdering av disse forholdene.

Øvrige tiltak: Vi forutsetter at eventuelle landbruksmessige virkninger av de øvrige tiltakene blir vurdert og beskrevet i den videre saksbehandlingen.

Når det gjelder nasjonale eller vesentlige regionale miljøverdier, kan vi ikke se at oversendte dokumenter opplyser saken tilstrekkelig til at vi kan ta stilling til om disse blir berørt.

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.

Konklusjon

På bakgrunn av kommentarene over samt at saken er for dårlig opplyst til at vi kan ivareta våre interesser på en god nok måte, fraråder vi at det blir gitt dispensasjon. Vi vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak og ber om å få dette tilsendt.

Administrasjonens vurdering

Sektormyndighetenes uttalelser kom inn på slutten av fjoråret. På grunn av forestående kommunesammenslåing og nedstenging av saksbehandlersystemet, ble ikke saken behandlet i den gamle kommunen.

Etter en gjennomgang først på dette året, ble det avdekket behov for nærmere naturmangfoldsvurdering, bedre sannsynlighet for at vegadkomst til ny bolig oppi lia kan bygges med noenlunde stigningsforhold, og ikke minst behov for synfaring sammen med aktørene. Grunnet Covid-19 – restriksjoner, ble befaringen gjennomført først 15.05.20.

Naturmangfoldloven.

Som det framgår av Fylkesmannens uttalelse, etterlyses nærmere opplysninger og vurderinger rundt eventuelle påvirkninger av naturverdier. Kystplan As har engasjert firma Rose Haugen til å utarbeide en rapport ut fra eksisterende kunnskapsgrunnlag. I rapporten, som er vedlagt, sies det at:

- Ingen truede fugle- eller dyrearter synes å bli berørt
- Ingen viktige naturtyper eller miljøregistreringer antas vesentlig berørt av noen av tiltakene.
- For ikke å påvirke de to viktige naturtypene kroksjø og deltaområde, må anleggsarbeidet utføres på en slik måte at det ikke blir påvirkninger utenom det som blir definert som byggeområde i hver sak.

Landbruk.

Søknaden har ikke vært fremmet til behandling i landbruksnemda. Både omlegging av fylkesvegen og fradeling av kårbolig må behandles der. Dette kan først skje i september.

Uttalelsene fra sektormyndighetene som blir kommentert spesielt i saken videre er markert med grønt og rødt ovenfor. Rød markering vurderes som de alvorligste.

I det følgende tas hvert enkelt tiltak behandlet spesielt, og tilhørende merknader fra sektormyndighetene kommenteres.

Tiltak 1 – omlegging av fv 6328 utenom gårdstun.

Tiltakshaverne har gitt klart uttrykk for både i forhåndskonferansen og under synfaringen, at dette er noe de ikke ønsker å iverksette selv, men ønsker kommunens drahjelp til å få høyere prioritet på prosjektet.

NVEs uttalelse til grunnforhold er nok først og fremst myntet på dette tiltaket.

Tiltaket må prosjekteres av Trøndelag fylkeskommune og omsøkes av dem.

Tiltak 2 – riving gammelt sagbruk og oppføring av ny driftsbygning/garasje.

Under synfaringen opplyste tiltakshaver at i stedet for å bygge ny garasje der sagbruket står, kan det også tenkes at de kan bygge garasjen på østenden av fjøset som et tilbygg. Dermed blir det mindre sprengning i gårdstunet. Under synfaringen ble det også konstatert at der er det et 30 – 50 cm jordlag oppå fast fjell. Tiltaket må anses som innenfor landbruksformålet, og trenger ikke dispensasjon.

Tiltak 3. Ny bolig ovenfor gårdstunet med tilhørende adkomstveg.

Fylkeskommunen uttrykker skepsis til at adkomsten til ny bolig kan bygges med brukbart stigningsforhold slik den er skissert. Dette har også administrasjonen gitt uttrykk for til søker. I og med at ny bebyggelse legges langt unna gårdstunet som har to boliger fra før, må det her gjøres en dispensasjonsvurdering.

Som et tilsvarende på skepsisen, har Kystplan og tiltakshaver fått utarbeidet et nytt forslag til vegprofil.

Kystplan kommenterer også dette med følgende:

Vedlagt finnes som avtalt forslag til veiprofil og trase.

Som veiprofilen viser, vil ikke veien bli brattere enn 12% på det bratteste. Denne kan fortsatt justeres ned hvis det er nødvendig.

Iflg. TEK17 skal uteareal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon. Dette innebærer eksempelvis at en adkomstvei skal være anlagt slik at den kan tjene som hensiktsmessig adkomst og være tilpasset formålet med utearealet, dvs, at den er egnet og tåler forventet belastning og bruk.

Tek 17 angir ikke spesifikke krav til adkomstvei når det kommer til stigningsforhold. Vi har derfor sjekket med FBRT, Fosen Renovasjon og ambulansetjenesten hvilke krav de stiller til stigning på adkomstvei:

På Fosen Brann- og redningstjeneste sine hjemmeside opererer de med maksimal stigning på 1:8 (12,5%) og svingradius på 13 m.

Fosen Renovasjon opererer med maksimalt stigningsforhold på 1:7, men avløpsanlegget vurderes uansett plassert ved eksisterende bebyggelse ved Fylkesveien.

Fellesfunksjonen Ambulansetjenesten i Midt-Norge opererer ikke med egne krav, men forholder seg til kravene til brann- og redningstjenesten.

Dette innebærer etter vår vurdering at veien tilfredsstiller kravet til egnethet når det kommer til stigningsforhold.

Utsnitt fra grovprosjekteringen vises under.

Men når det er sagt: Bygging av adkomst og bolig blir et betydelig terrenginngrep. For å «skjule» veganlegget, er det viktig at barskogbeltet i lia nedenfor opprettholdes.

Etablering av ny bolig utenfor sentrum medfører selvsagt generelt økt transportbehov. Kommunen har generelt sett positivt på etablering av ny boligbebyggelse utenom tettbebyggelsen. I begge de gamle kommunene var etablering av nye boliger i grendene sett på som en «nødvendighet» for å opprettholde variert aldersfordeling, og aktivitet i lag og foreninger.

Tiltak 4. Nytt kloakk- og ledningsanlegg.

Dette vil være en naturlig følge av bygging av ny bolig, da en antar at avløpsanleggene for dagens hovedbygning og kårboligen er av gammel type. Dette tiltaket kan gjennomføres uten særskilt dispensasjon, og kan omsøkes samtidig med tiltak 3.

Tiltak 5. Utvidelse av gårdstun med overskuddsmasser.

Dette tiltaket blir redusert som nevnt før i saken. Likevel kan det være aktuelt å legge overskuddsmasser fra tiltak 3 der. Dersom det her skal bygges tilbygg til driftsbygningen, vil det være i samsvar med formålet i kommuneplanen.

Tiltak 6. Fradeling av nyere bolig, kårbolig.

Denne boligen er i dag hovedhuset på gården. Det opprinnelige våningshuset, som står tett ved fylkesvegen, benyttes i dag som feriebolig for eiers nærmeste slektninger. Eier av gården bor i sentrum. Saksbehandler har vært i dialog med landbruksavdelingen, som sier at dette tiltaket og tiltak 1 må behandles i LU- nemnda. Før denne boligen kan fradeles, må annen bygning på gården kunne defineres som våningshus.

Vedlegg

- 1 Ugedal NATURMANGFOLDLOVEN vurdering
- 2 Veiprofil A3 Revisjon 1