



Ann Mari Selbekk
Stokkøyveien 587
7178 Stokkøy

Deres ref.

Vår ref.
925/2021//SVEFJE

Dato
25.01.2021

5058/89/1 - Fradeling av tomt til fritidshus Hosen og dispensasjonssøknad - Ann-Mari Selbekk

Åfjord kommune har nå behandlet ferdig din endrete søknad om fradeling av hyttetomt i grensa mot gnr. 89 bnr. 2.

Samlet saksframstilling er vedlagt.

Lars Helge Kolmannskog
Sektorsjef landbruk og teknisk

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør

Kopi:

Erik Norgård
Erland Wik
Odd Petter Hosen

Vedlegg

- 1 Vedlegg 2A - Kart
- 2 Vedlegg 2B - Oversiktskart



SAKSFRAMLEGG

5058/89/1 - FRADELING AV TOMT TIL FRITIDSHUS HOSEN OG DISPENSASJONSSØKNAD - ANN-MARI SELBEKK

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan for Hosen Øvre, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca.1000 m² grunn på gnr. 89 / bnr. 1. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Bebyggelsen må plasseres nord på parsellen for å minimere inngrep i skråningen ned mot bekken.
- Framføring av ledningsnett til parsellen må gjøres fra planområde Steinan.

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 eigedomsregistrering.
3. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.

Saksprotokoll i Planutvalget - 20.01.2021

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan for Hosen Øvre, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca.1000 m² grunn på gnr. 89 / bnr. 1. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Bebyggelsen må plasseres nord på parsellen for å minimere inngrep i skråningen ned mot bekken.
- Framføring av ledningsnett til parsellen må gjøres fra planområde Steinan.

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

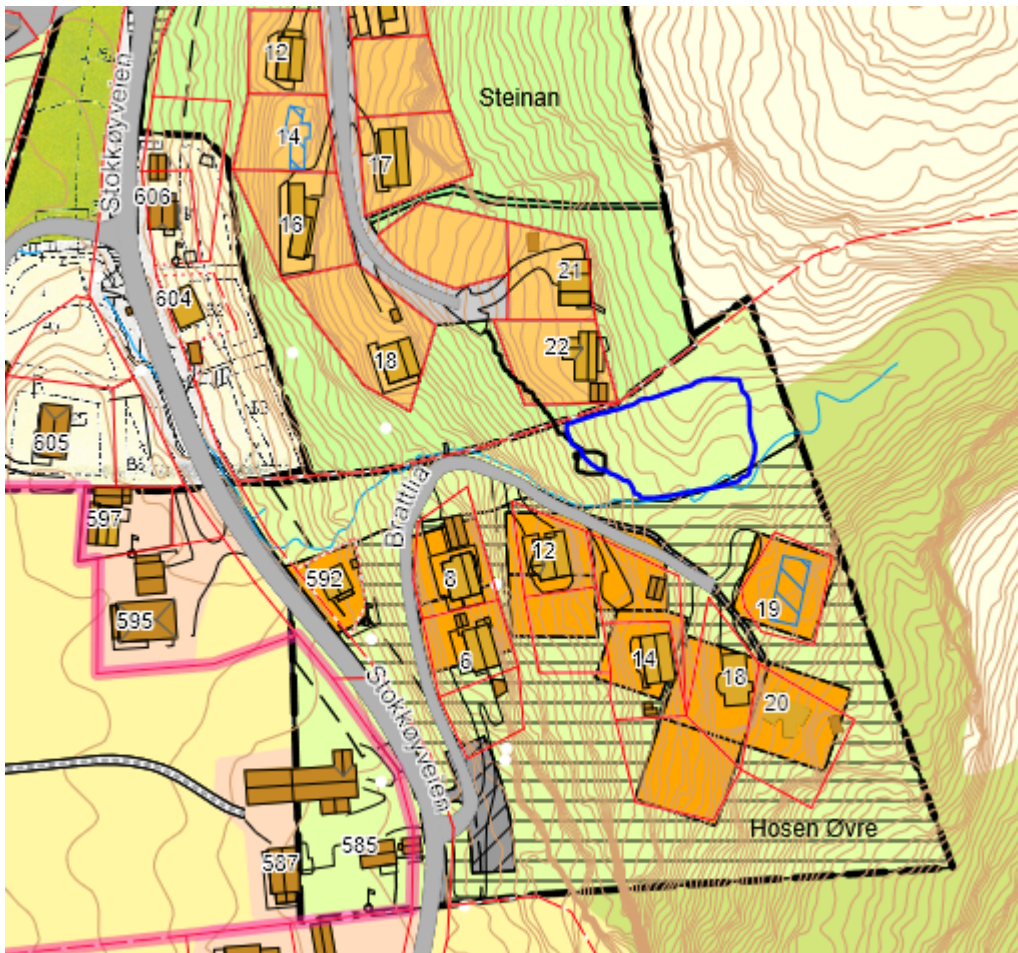
Andre ting dere bør ta hensyn til

4. Dere bør sikre adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen ved dokument. Denne avtalen må tinglyses.
5. 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.
6. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.

Sakens bakgrunn og innhold

Ann-Mari Selbekk søkte på januar i fjor om fradeling av tomt som ligger innenfor reguleringsplan for Hosen Øvre, planid 200603. Søknaden var ikke i henhold til denne planen, og forutsatte adkomst fra nabofeltet Steinan.

Med bakgrunn i at det tidligere var sendt henvendelse fra hytteiere i Hosen Øvre om å få bygge veg fra Steinan og opp i Hosen Øvre, ble denne søknaden avslått da kommunen ville se tomt og veg i sammenheng gjennom en plan. Det vises til vedlegg om dette.



Kartutsnitt Steinan og Hosen Øvre

Kommunen mottok ny henvendelse om denne tomta 25.09.20.

Ann-Mari Selbekk skriver:

Jeg har bestemt meg for at jeg ikke vil forlenge vegen fra Steinan over min grunn da jeg vurderer at dette vil ødelegge den eksisterende vegen og forringe området. I lys av dette vil jeg be om en ny vurdering av dispensasjonssøknaden knyttet til nevnte sak om fradeling av tomt til fritidshus.

Med bakgrunn i dette, ble søknaden så sendt på høring.

Høringsuttalelser

Trøndelag fylkeskommune:

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet i reguleringsplanen Hosen øvre del (planID 200603) for fradeling av en parsell på 1000m² til fritidseiendom.

Atkomstvegen til fritidseiendommen vil skje via grunneiendom gnr/bnr 89/2.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen Steinan (planID 201006) og avtale er gjort med grunneier. Kommunen har tidligere avslått søknaden med begrunnelse om at Brattlia hyttefelt ønsker å oppføre en veg mellom de to hyttefeltene hvor den omsøkte parsellen ligger. Denne søknaden gjelder ikke lenger siden hytteeierne i Steinan ikke ønsker vegen. Kommunen vurderer derfor saken på nytt.

Ut fra de regionale interessene som fylkeskommunen skal ivareta har vi ingen merknader til saken.

Fylkesmannen i Trøndelag (mottatt 11.11.20):

For å oppfylle intensjonen om at arealplanene i størst mulig grad skal være oppdatert for å kunne fungere godt som informasjonsverktøy, er det derfor et ønske om at denne type saker søkes som mindre endring av reguleringsplan jf. pbl. § 12-14 andre ledd.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Vi kan ikke se at tiltaket vil ha nevneverdige landbruksmessige virkninger, og har derav ingen merknad i saken.

Klima og miljø

Da det er registrert leveområde for oter i området ber vi om at tomten trekkes bort fra bekken i sør. Bekkedrag er viktige vandringsveier for oteren. Man kan evt. løse dette gjennom å stille vilkår i dispensasjonen om at fremtidig bebyggelse skal plasseres i nordenden av tomten.

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.

Administrasjonens vurdering

Naturmangfoldloven

(samme vurdering som tidligere)

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. Oppslag her viser at blant annet oter har leveområde der. Oter er en trua art, og har særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse. Før var-prinsippet i lovens § 9 må derfor benyttes.

Samlet belastning på økosystemet må gis en nærmere vurdering, jamfør lovens § 10.

Tiltaket kan medføre så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaver må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

En er enig med Fylkesmannen (nå Statsforvalteren i Trøndelag) angående plassering av bebyggelse på parsellen.

For å minimere inngrepene ned i bekkedalen, bør bebyggelsen settes opp nord på tomta.

Ut fra dette er det også uheldig å kople seg på ledningsnett som går opp Brattlia i feltet Hosen Øvre. I og med at adkomst til tomta må bygges i forlengelsen av veien Steinan, bør også vann, kloakk og strøm føres i vegtraseen fra dette feltet.

Vurdering av dispensasjon

En dispensasjon er som FM tidligere har uttalt, en snever som bør benyttes kun i enkeltstående tilfeller. Kommunen har her i utgangspunktet ønsket en reguleringsendring. Men når omfanget i saken nå er redusert til å få godkjent ei tomt for fritidshus og tilhørende infrastruktur, har kommunen vurdert at en dispensasjonsbehandling er en smidig løsning.

Både i Steinan og Hosen Øvre er det nå regulert og bygget der det er praktisk mulig. Etter administrasjonens skjønn er denne tomta nå den eneste som kan bebygges i øvre del av Hosen - grenda.

En dispensasjon her vil derfor ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Vedlegg

- 1 5058/89/1 - Fradeling av tomt til fritidshus og dispensasjonssøknad fra reguleringsplan
Hosen øvre - avslag
- 2 Vedlegg 2A - Kart
- 3 Vedlegg 2B - Oversiktskart