

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
6/21	Planutvalget	20.01.2021

5058/96/47 - RAMMETILLATELSE OG DISPENSASJON - OPPFØRING AV HYTTE - HALEN - STOKSUND

Rådmannens innstilling

Det faste planutvalget tar klagen fra tiltakshaver til følge, og gir i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplanen for Stokksund, samt rammetillatelse i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4 for oppføring av fritidsbolig på gnr. 96 bnr. 47 og bygging av adkomstvei over gnr. 96 bnr. 40 som omsøkt. Det vises til vurderingene lengere ned i saksfremlegget.

Rammetillatelsen gis på følgende vilkår:

- Det må søkes om igangsettingstillatelse med vedlegg.

Ved at tiltakshaver tilpasser vei og arbeidene på eiendommen slik at allmenne og – miljømessige interesser ikke blir berørt av tiltaket i vesentlig grad. Dispensasjonen begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene.

Saksprotokoll i Planutvalget - 20.01.2021

Behandling:

Rådmannen fremmet følgende endring til innstillingen:

Innstillingens 3. avsnitt erstattes med følgende:

Under forutsetning av at tiltakshaver tilpasser arbeidene med vei, og på eiendommen for øvrig, slik at allmenne og - miljømessige interesser ikke blir vesentlig berørt, vil en dispensasjon ikke tilsidesette formålsparagrafen i plan- og bygningsloven vesentlig. Fordelene ved en dispensasjon vurderes ut fra dette større enn ulempene, jf vurderingene i saksfremstillingen.

Votering:

Den korrigerte innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Det faste planutvalget tar klagen fra tiltakshaver til følge, og gir i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplanen for Stokksund, samt rammetillatelse i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4 for oppføring av fritidsbolig på gnr. 96 bnr. 47 og bygging av adkomstvei over gnr. 96 bnr. 40 som omsøkt. Det vises til vurderingene lengere ned i saksfremlegget.

Rammetillatelsen gis på følgende vilkår:

- Det må søkes om igangsettingstillatelse med vedlegg.

Under forutsetning av at tiltakshaver tilpasser arbeidene med vei, og på eiendommen for øvrig, slik at allmenne og - miljømessige interesser ikke blir vesentlig berørt, vil en dispensasjon ikke tilsidesette formålsparagrafen i plan- og bygningsloven vesentlig. Fordelene ved en dispensasjon vurderes ut fra dette større enn ulempene, jf vurderingene i saksfremstillingen.

Sakens bakgrunn og innhold**Delegert behandling, D.sak 274/20:**

Åfjord kommune mottok høsten 2020 søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig inkludert adkomstvei på eiendommen gnr. 96/47 i Stokksund. Søknaden ble behandlet administrativt da det ble gitt avslag på søknaden. Følgende vedtak ble fattet delegert (hele vedtaket ligger vedlagt):

Åfjord kommune gir ikke dispensasjon eller rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr. 96 / bnr. 47 og bygging av adkomstvei over gnr. 96 / bnr. 40 som omsøkt. Vi viser til Saksutredningene lenger ned i saken.

Avslaget begrunnes med at Fylkesmannen i Trøndelag som sektormyndighet har kommet med svært negativ uttalelse og vil vurdere å påklage et positivt vedtak. I tillegg begrunnes avslaget med at området består av mye kystlynghei som står på rødlisten over naturtyper. Åfjord kirkelig fellesråd har kommet med nabomerknad i forbindelse med nabovarselet.

Vedtaket ble påklaget den 12.11.2020 av tiltakshaver.

NY BEHANDLING**Saksopplysninger**

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr. 96 bnr. 47, samt adkomstvei over gnr. 96 bnr. 40 fra parkeringsplassen ved Stoksund kirke.

Eiendommen er i kommunedelplanen for Stoksund avsatt til LNFR-område med generelt dele- og byggeforbud. Det er søkt om dispensasjon fra kommunedelplanen.

Eiendommen ble i 2006 godkjent fradelt til formålet, men har ikke blitt bebygd før det nå søkes om rammetillatelse. Opprinnelig lå eiendommen i Kjerkvika innenfor 100 meter fra strandsonen, og kommunen stilte seg den gang positiv til flytting og bygging på eiendommen. I dag har den fradelte tomten en avstand til sjø på over 100 meter.

Fritidsboligen plasseres minimum 4 meter fra nabogrensene og i front på eiendommen. Grunnen som fritidsboligen skal oppføres på består av berg. Arealet på fritidsboligen er 133 m² (BYA) og 92 m² (BRA). Oppføres i en etasje med hems over deler av fritidsboligen. På hemsen er det ikke målbart areal og kan ikke benyttes til varig opphold som overnatting.

Åfjord kommunes landbruksavdeling har hatt saken til uttalelse og har ingen merknader til omsøkte tiltak, men kommenterer at det finnes naturtyper i området.

Representanter fra kommunen var den 01.10.2020 på befaring sammen med tiltakshaver. Planutvalget er invitert med av tiltakshaver på befaring i forbindelse med behandling av klagen.

Nabovarsel

I forbindelse med nabovarselet innkom det en merknad. Merknaden kom fra Åfjord kirkelig fellesråd og det står følgende:

Åfjord og Stoksund sokn har mottatt nabovarsel for oppføring av hytte gnr 96, bnr 47 og adkomstvei.

Vi ser at Åfjord kommune ønsker å tillate fritidsbolig, men er skeptisk til adkomstvei.

I dag blir parkeringsplassen ved Stoksund kirke brukt av hyttefolk og fritidsfolk.

Åfjord kirkelige fellesråd er bekymret for at om det kommer enda en hytte, vil enda flere av kirkens parkeringsplasser bli brukt. Under begravelser og store gudstjenester trenger kirka parkeringsplassene selv, og det er ikke uvanlig at kirkebesøkende må parkere langs kirkens adkomstvei, og også på hovedveien. Det er derfor sterkt bekymring for at kirkas 12 parkeringsplasser blir brukt av andre enn kirkas besøkende, når det nå anbefales å bygge hytte uten adkomstvei.

Det har tidligere vært diskutert å bygge ut parkeringsplassen ved Stoksund kirke

Vårt forslag: Hvis kommunen ikke tillater adkomstvei til hytte 95/47 foreslår vi at Åfjord kommune i samråd med hytteiere lager en større parkeringsplass i begynnelsen av sti (se vedlegg): Denne parkeringsplassen kan brukes av både fritidsfolk, hytteiere og kirkefolk.



Bilde x: Kart som viser forslag til parkeringsplass

Ekstern høring

Søknaden har vært oversendt til eksterne sektormyndigheter. Følgende uttalelser er innkommet:

Statsforvalteren i Trøndelag (Fylkesmannen i Trøndelag):

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Vi slutter oss til kommunens vurdering i saken. Dette gjelder særlig opparbeiding av adkomstvei som synes å være et uforholdsmessig stort inngrep. Vi ber derfor om at virkninger for kulturlandskapet blir vurdert og vektlagt. Det ser også ut til at omsøkt oppgradering fra sti til bilvei berører noe areal registrert som innmarksbeite helt i øst. Det er viktig at vurderinger av dette fremgår.

Vi fraråder at det gis dispensasjon som får uheldige virkninger for kulturlandskap og beiteinteresser, og ber derfor om å bli orientert om kommunens vedtak i saken for å se hvordan dette blir hensyntatt.

Klima og miljø

Fritidsboligen og veien ønskes plassert i et område der det er registrert en naturtype, kystlynghei.

Kystlynghei er sterkt truet på rødlisten for naturtyper og lokaliteter med viktig verdi er i tillegg beskyttet som utvalgt naturtype med egen forskrift. Skråfotobilder fra området viser at vegen og fritidsboligen vil påvirke landskapsverdier negativt. Vi viser i den sammenheng til forskrift om konsekvensutredninger § 10 som sier noe om når et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og det generelle plankravet for slike tiltak jf. plan- og bygningsloven § 12-1.

*Vi mener tiltaket med vei og fritidsbolig er av et så stort omfang at det kreves reguleringsplan. Klima- og miljøavdelingen vil derfor **fraråde** at det gis dispensasjon som omsøkt og at man stiller krav om reguleringsplan. Vi ber om å bli orientert om vedtak i saken og vil vurdere å påklage et positivt vedtak.*

Vi vil likevel gjøre oppmerksom på at det selv gjennom reguleringsplan vil være vanskelig for klima og miljøavdelingen å akseptere dette konkrete tiltaket.

Reindrift

Ingen merknad.

Trøndelag fylkeskommune:

Vi viser til deres oversendelse datert 16.september 2020.

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbolig samt framføring av vei til eiendommen 96/47.

Det er avholdt befarings med kommunen og tiltakshaver der plassering av veg ble diskutert. Ny kartoversendelse viser vei lagt i terrenget med minst mulig terrenginngrep.

Veien vil ligge i en lang slukt som strekker seg fra tomt 96/47 til området nordvest for 96/41. Det opplyses at adkomstveien vil bli isådd med gress over grusen, med mål om at veien med tiden vil fremstå som en kjerrevei med vegetasjonsdekket.

Fylkeskommunen har ikke avgjørende merknader til omsøkte tiltak, men vi minner imidlertid 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.

Ansvarsretter

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for ulike fagområder i henhold til gjennomføringsplan versjon 1 datert 11.08.2020.

Vann- og avløp

Det er ikke søkt om tilknytting kommunalt vannverk ved søknadstidspunkt. Dette må omsøkes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det er heller ikke søkt om utslippstillatelse. Dette må gjøres ved søknad om igangsettingstillatelse i søknadsportalen til Powel. Dette er det rørlegger som må gjøre.

Administrasjonens vurdering

Tiltakshaver har som skrevet påklaget kommunens avslag på søknaden. Klagen kom inn innen klagefristen og er rettidig fremsatt. Klagen som er på 7 sider, inneholder også bilder som er relevant for behandlingen. Klagen er vedlagt saksfremlegget.

Vurdering av klagen:

Klagen er delt inn i forskjellige vurderingsområder fra sektormyndighetene og Åfjord kirkelig fellesråd. Vurdering av klagen er delt opp under:

Bakgrunn:

Angående flytting av eiendommen er dette korrekte opplysninger som er framsatt. Kommunen stilte seg i 2006 positiv til flytting av eiendommen blant annet for at den da kom utenfor 100.meters-beltet langs sjø.

Når gnr. 96/43 ble fradelt stemmer det at det ble bygd stort nok avløpsanlegg for to fritidsboliger. Hvem som har tatt kostnaden er en privat sak mellom partene og har ikke relevans til saksbehandlingen. Sakene vurderes individuelt og forskjellen på sakene er at dagens sak ble oversendt på høring i motsetning til søknaden om fritidsbolig fra 2017.

Merknad til nabovarsel fra Åfjord Kirkelig Fellesråd:

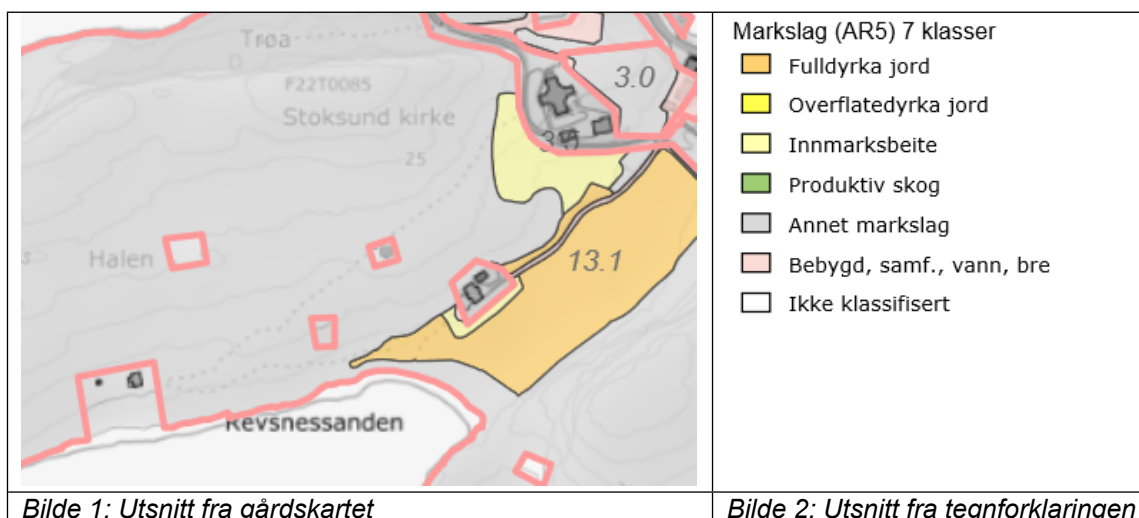
Fellesrådet er i utgangspunktet positiv til oppføring av fritidsboligen, og er positiv til at det anlegges vei innover til eiendommen. Om kommunen skulle godkjenne fritidsboligen uten vei ønsker fellesrådet at det opparbeides en større parkeringsplass som kan brukes av kirken og fritidsbeboerne i området. I dag parkeres det på parkeringsplassen til kirken og ved veiene rundt kirken.

Tiltakshaver er i utgangspunktet ikke positiv til kirkens alternativ om opparbeiding av parkeringsplass. Dette er anslått fra entreprenør til å bli en større kostnad enn opparbeidelse av en enkel adkomstvei. Fellesrådet mener også at kommunen måtte bidratt for å få opparbeidet en parkeringsplass.

Uttalelser fra fagavdelingene til Statsforvalteren i Trøndelag:

Landbruk

Området er i gårdskartet registrert som annet markslag og ikke innmarksbeite. Det er kun området helt i starten av adkomstveien som er registrert som innmarksbeite i gårdskartet.



Tiltakshaver skriver i sin klage at de ikke har sett dyr som har beitet i området de siste 40-50 årene. De er villig til å bistå med å hindre gjenskogning i området noe som vil ha positiv virkninger på kulturlandskapet og kystlyngheien, samt i området som er registrert som innmarksbeite.

Klima og miljø

I naturbasen er det registrert kystlynghei som Fylkesmannen har påpekt. Tiltakshaver har i sin klage dokumentert området der veien skal gå og på selve tomte. En ser på bildene at det ikke er så mye kystlynghei på tomte og i området der veien skal gå. Det samme ser en på flyfoto fra 2017, spesielt når flyfoto fra 2010 og 2017 sammenlignes. Områdene rundt er med tiden gjengrodd med skog og tilplantning. Bildene som er vedlagt klagen er tatt høsten 2020 og der ser man hvordan området var før og etter hogst. Igjen henvises det til tidligere saker som er godkjent i området, men saker vurderes hver for seg og en tillatelse er ikke gitt før søknaden er behandlet.

Punkt om redegjørelse av tenkt adkomstvei:

Det skrives at veien blir et lite tiltak og det ønskes ikke større inngrep i områdene der veien skal gå. Veien skal sambrukes med gnr. 96/43. Det er lagt med bilder av tenkt trasse. Som skrevet lenger opp i dokumentet er ikke kirkelig fellesråd interessert i å tillate bygging av fritidsbolig uten at det godkjentes adkomstvei til eiendommen. På bildene ser en at veien ikke utfordrer viktige naturtyper som er registrert i området.

Fakta om fritidsboligen:

Det er tenkt en enkel fritidsbolig som ikke blir fremtredende i området. Eiendommen ligger høyt i terrenget og derfor er hyttemodellen valgt. Fargevalget gjør at den skal gli godt inn i terrenget.

Vurdering etter annet lovverk:

Folkehelsevurdering

Fritidsboligen vil ikke ha positiv virkning på folkehelsevurderingen i kommunen, men adkomstveien kan ha en betydning med at folk kan benytte den for å oppleve Halen på en annen måte og komme seg enklere ut i terrenget i området.

Naturmangfoldloven

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

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

En har gått gjennom tilgjengelige data i Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart. Det er registrert nær truede plantearter i området. En ser allikevel at godkjenning av omsøkte tiltak kan avhjelpe for å få frem kystlyngheia.

§9 Føre-var-prinsippet

Det er liten sannsynlighet for at tiltakene som følger av planen vil skade naturmiljøet.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Oppføringen av en ny fritidsbolig og etablering av adkomstvei i et område der det er godkjent flere fritidsboliger anses som fornuftig. Veien kan benyttes av minst en fritidsbolig til. Det er ikke åpnet som større utbygging i området.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver

Det er lite sannsynlig at tiltaket som følger av søknaden vil medføre miljøforringelse. Eventuelle kostnader forbundet med miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det skal benyttes teknikker og driftsmetoder som best mulig ivaretar naturmiljøet. Det foreligger ikke informasjon som tilsier at tiltakshaver ikke ønsker å benytte teknikker og metoder som ivaretar naturmiljøet.

Kulturminneloven: Ingen merknader

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning: Ifølge skrednett.no og sehavniva.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

Vurdering av dispensasjon

For at dispensasjon kan gis er det et vilkår at hensynene det dispenseres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*» jf. pbl. § 19-2, 1 ledd. Vilkåret «*vesentlig tilsidesatt*» er et strengt vilkår. Terskelen for at et hensyn er vesentlig tilsidesatt anses som høy.

Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, 2 ledd. Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

I dette tilfellet ble det først gitt avslag på søknaden ut ifra oppslag i databaser og kartverk, samt negativ høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag. Avslaget ble påklaget av tiltakshaver med nye og bedre grunner for at saken skal kunne snus.

Juridisk utgangspunkt:

Tiltak i strid med arealformålet i kommuneplanen kan ikke gjennomføres med mindre det gis dispensasjon fra arealformålet, eventuelt at arealet reguleres. Omsøke tiltak krever en slik behandling.

Kommuneplanens arealdel:

Tiltaket krever dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. LNFR-formålet skal verne om landbruk-, natur- og friluftsmål, samt reindrift. Det ligger flere underformål under, som skogbruk og vern av kulturmiljø. Hensikten bak formålet er å verne om naturressursene våre og primærnæringene som utnytter seg av disse.

Tiltaket vil i liten grad påvirke landbruksinteressene negativt da det er et mindre område som er registrert som innmarksbeite som blir berørt av veitraseen. Tiltakshaver ønsker å stille med området og bidra til at kulturlandskapet, samt innmarksbeite skal ivaretas. Lokal landbruksmyndighet har ingen kommentar til omsøkte vei eller fritidsbolig.

Adkomstveien vil stort sett gå langs en gammel veitrase. Tiltakshaver ønsker at arbeidene skal utføres skånsomt. Veien legges i terrenget og vil bli sådd i slik at det blir som en gammel kjerrevei med kjørespor på siden og gress midt i. Trasen som er planlagt er stort sett åpen og veien vil følge terrenget. Når eiendommen ble fradelt ble det ikke gitt lovnader på at vei kunne være aktuelt, men rådmannen ser tiltakshavers ønske om vei og ikke minst nabomerknaden tatt i betraktning at vei kan være fornuftig å anlegge frem til fritidsboligen.

Fritidsboligen er omsøkt oppført på ei fradelt tomt som ble anbefalt av kommunen når den ble fradelt, men allikevel er det ikke noen automatikk i at byggetillatelse på dispensasjon kan gis. Statsforvalteren har påpekt at området burde vært regulert, men samtidig sier han at det ikke er sikkert at fritidsboligen ville blitt tillatt. Å regulere området for en fritidsbolig anser ikke rådmannen som samfunnsfornuftig, i og med at eiendommen er fradelt til tenkt fritidsformål i 2006. Området er relativt uberørt, men det er noen få andre fritidsboliger i området. Vann- og avløp som er tenkt benyttet er planlagt i forbindelse med oppføring av fritidsbolig på gnr. 96/43 som er tenkt lagt frem til gnr. 96/47 om søknaden blir godkjent. Vann- og avløpsledninger legges i veitraseen slik at det ikke blir unødvendige terrenginngrep med tanke på kulturlandskapet.

Konklusjon:

En dispensasjon vil 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 5058/96/47 - Søknad om rammetillatelse - oppføring av fritidsbolig og adkomstvei til eiendommen
- 2 5058/96/47 Situasjonsskart
- 3 5058/96/47 Tegning ny plan
- 4 5058/96/47 Snittegning
- 5 5058/96/47 Tegning ny fasade
- 6 5058/96/47 Søknad om dispensasjon fra kommuneplan
- 7 5058/96/47 Erklæring for adkomstvei
- 8 Kartvedlegg MS 1:5000 og MS 1:100000
- 9 Revidert kart med adkomst
- 10 Åfjord kommune - Beskrivelse / argumentasjon
- 11 Klage på vedtak