



SANDSTAD GÅRD AS
Selnesveien 1024
7170 ÅFJORD

Deres ref.

Vår ref.
2795/2021//SVEFJE

Dato
01.03.2021

5058/64/4 Dispensasjon fra Reguleringsplan Sandstad - bygging av lekeplasser og turstier

Vi viser til vedlagte samlede saksframstilling for din søknad.

Din søknad ble delvis godkjent.

Gebyrer

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

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

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.

Trude Iversen Hårstad
Fagleder plan og byggesak

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
10/21	Planutvalget	17.02.2021

5058/64/4 DISPENSASJON FRA REGULERINGPLAN SANDSTAD - BYGGING AV LEKEPLASSER OG TURSTIER

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir byggetillatelse for opparbeiding av turstier innenfor planområdet Sandstad Gård, planid 201603, slik det er søkt om.

Planutvalget gir videre dispensasjon fra samme plan for bygging av ny lekeplass for Øvre Flatlia slik det er omsøkt.

Planutvalget vil ikke gi dispensasjon fra planen for flytting av LEK 02 slik det er omsøkt. Det vises til vurderingene i saken.

Tillatelsen til bygging av lekeplass gis ellers på følgende vilkår:

- Et ansvarlig foretak må erklære ansvarsrett for prosjektering og utførelse.

Saksprotokoll i Planutvalget - 17.02.2021

Behandling:

Voting:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir byggetillatelse for opparbeiding av turstier innenfor planområdet Sandstad Gård, planid 201603, slik det er søkt om.

Planutvalget gir videre dispensasjon fra samme plan for bygging av ny lekeplass for Øvre Flatlia slik det er omsøkt.

Planutvalget vil ikke gi dispensasjon fra planen for flytting av LEK 02 slik det er omsøkt. Det vises til vurderingene i saken.

Tillatelsen til bygging av lekeplass gis ellers på følgende vilkår:

- Et ansvarlig foretak må erklære ansvarsrett for prosjektering og utførelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Sandstad Gård AS v. Tore Alstad har søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Sandstad Gård, planid 201603, for å flytte en regulert lekeplass, LEK 02, til et annet sted i planområdet. Se kartutsnitt nedenfor.



Han har også søkt om byggetillatelse for turstier i samsvar med planen. Søknaden om dispensasjon begrunnes med:

Lekeplassen som er tenkt opparbeidet ved Flatlia (Lek 02), ser jeg nå er lite hensiktsmessig plassert. Der den er tenkt plassert, er det veldig kupert og det vil også bli en forholdsvis bratt bakke fra veien og opp til lekeplassen. Høydeforskjell fra vei til høyde for lekeplass er mellom 3-4 meter.

Derfor har jeg sett meg om etter en bedre lokasjon på denne lekeplassen, og dette har jeg funnet i området ved Flatlia Panorama, rett etter parkering P3.

Dette er et flatt område som ligger på venstre side av veien ved tomt FB1. Området blir på ca 1000kvm og har lett adkomst fra veien til Flatlia Panorama. Ingen høydeforskjell. Selve lekeplassen er flat, med kupert skog i umiddelbar nærhet, slik at det er en utmerket plassering med muligheter både for de aller minste og også de som eventuelt har bevegelseshemming.

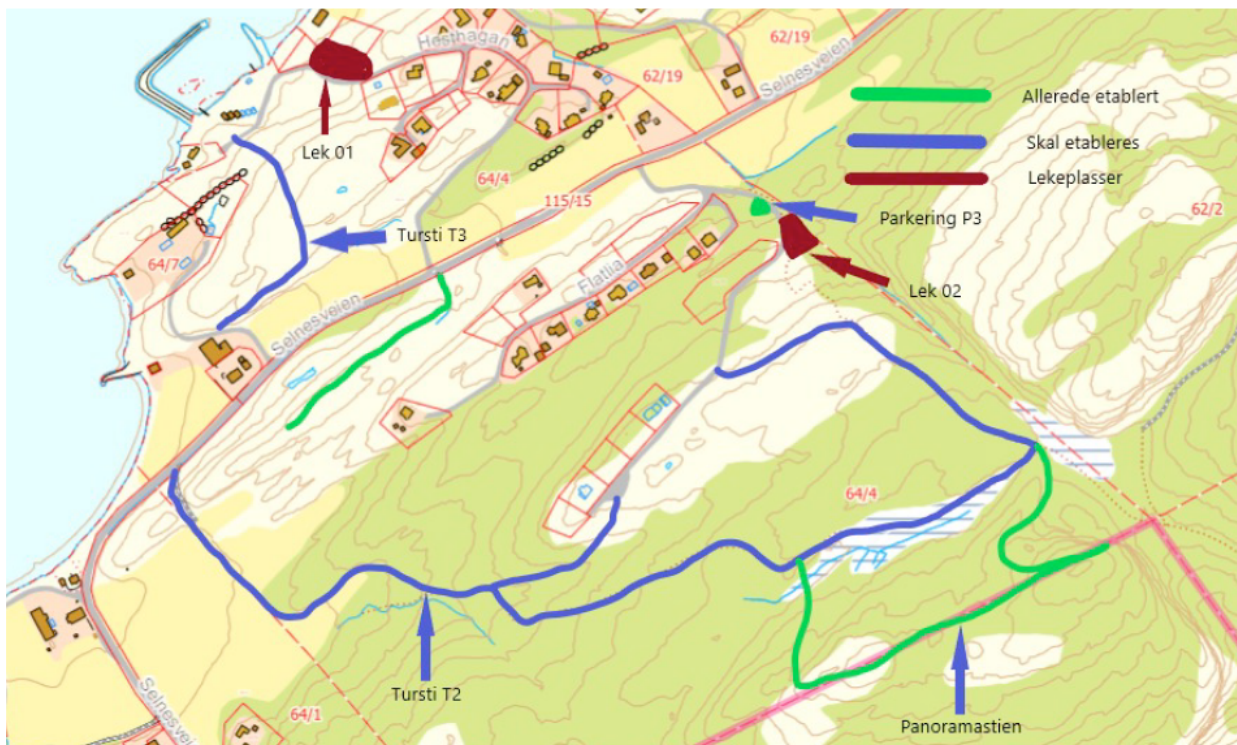
Lekeplassen vil få en utmerket plassering ifht boliger som er i ferd med å oppføres i Flatlia Panorama samt eventuelle fremtidige boliger ved Flatlia Boligfelt. Pr i dag er det solgt 3 tomter til ungdommer som skal bosette seg i Flatlia Panorama.

Lek 01 vil bli opparbeidet med et strandvolleyballnett samt benker og sandkasse for de aller minste.

Lek 02 vil bli opparbeidet med forskjellige installasjoner beregnet for de aller minste barna, samt benker. Enkel tilgang for barnevogn og bevegelseshemmede.

Det søkes derfor om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for eiendommen Sandstad slik at Lek 02 kan flyttes til ny plassering slik som skissert samt igangsettelse av opparbeiding av LEK 01 og Lek 02

Administrasjonen har gitt muntlig tillatelse til oppstart med turstiene.



Dispensasjonsøknaden er sendt på høring. I brevet til sektormyndighetene uttrykte kommunen blant annet:

Søker mener at der Lek 02 i dag er plassert er lite hensiktsmessig, da salget av de regulerte boligtomter ikke er blitt realisert. Videre vil det være kostbart å opparbeide den.

Kommunen har også gitt dispensasjon for bygging av to helårsboliger i øvre del av Flatlia, og kanskje kommer to til. Fra før er det i nedre del gitt bruksendring for to helårsboliger.

Av den grunn synes det mer hensiktsmessig å bygge lekeplass slik søker ønsker. Men kommunen ser i utgangspunktet at så lenge det er regulert tomter B8 – B11 i nærheten av dagens plassering, bør det ikke bli snakk om flytting, men etablering av en Lek 03.

I kjølvannet av denne søknaden bør nok Åfjord kommune også drøfte hvorvidt det skal gis flere dispensasjoner for helårsboliger i Flatlia.

Høringsuttalelser

Fylkeskommunen (7.10.20):

Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering av saken. Lekeplassen bør ikke flyttes så lenge det er regulert tomter B8-B11, men det bør etableres en lekeplass i tillegg, i tilknytning til nye boliger. Fylkeskommunen vil også oppmuntre kommunen til å følge reguleringsplaner fremfor å gi dispensasjoner, slik at helhetlig planlegging i størst mulig grad ligger til grunn for utvikling i Åfjord i fremtiden. Utover dette har ikke fylkeskommunen andre merknader til saken.

Fylkesmannen (23.10.20):

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger ingen merknader fra fagavdelingene.

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

Det vises til redegjørelser i planbeskrivelsen for Sandstad Gård. Der er registreringer i Naturbase eller Artskart gjennomgått. Der ny lekeplass tenkes lagt, viser naturbasen at en har leveområde for hare, som er en nær trua art. Her er det et relativt åpent område som har lite vegetasjon. En antar at tiltaket her ikke vil påvirke harebestanden nevneverdig.

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.

Dispensasjon

Som søker nevner, er det flere fritidsboliger i Øvre Flatlia som er tillatt bruksendret til bolig. Det er derfor berettiget at lekeplass blir bygget i nærheten av dem.

Men som en har gitt uttrykk for i høringsbrevet til sektormyndighetene, vil de regulerte boligtomtene fortsatt være der, og derfor etter loven ha krav på lekeplass i nærheten. Selv om salget av regulerte boligtomter her ikke har gått som forventet til nå, kan dette endre seg over tid.

Dersom LEK 02 skal tas ut av planen, må dette skje gjennom en reguleringsendring.

Det innstilles derfor på at det ikke gis dispensasjon fra planen for flytting av LEK 02 til ny ønsket plass, men at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for å bygge en **ny** lekeplass på det ønskete stedet.