

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.
/5058/5/2/BJØMUR

Dato
17.06.2021

5058/5/2 - NY GRUNNEIENDOM - DISPENSASJON HYTTETOMT - BEKKAVATNET - HENNY HUMSTAD

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Nina Knutsen
Sekretær

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
47/21	Planutvalget	09.06.2021

5058/5/2 - NY GRUNNEIENDOM - DISPENSASJON HYTTETOMT - BEKKAVATNET - HENNY HUMSTAD

Rådmannens innstilling

Åfjord kommune, ved planutvalget gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 for fradeling av ca. 500 m² grunn til hyttetomt fradelt gnr. 5/2 ved Bekkavatnet.

Dispensasjon begrunnes med at 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 en dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene. Begrunnelse og vurderinger er gitt lenger ned i saken.

Andre ting dere bør ta hensyn til

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

Saksprotokoll i Planutvalget - 09.06.2021

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Åfjord kommune, ved planutvalget gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 for fradeling av ca. 500 m² grunn til hyttetomt fradelt gnr. 5/2 ved Bekkavatnet.

Dispensasjon begrunnes med at 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 en dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene. Begrunnelse og vurderinger er gitt lenger ned i saken.

Andre ting dere bør ta hensyn til

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

Sakens bakgrunn og innhold

Henny Humstad søker om fradeling av parsell på ca. 500 m² til fritidsformål på eiendommen gnr. 5, bnr. 2 ved Bekkavatnet. Omsøkte tomt er planlagt i nordenden av Bekkavatnet og ligger ca. 30-60 m fra, og ca. 10 m over vannet. Dagens grunneier har en hytteeiendom liggende i nærheten, og noe nærmere vannet. Kjøpere av omsøkte tomt er datter og svigersønn av dagens grunneier.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNFR-område med hensyn friluftsliv) og plan- og bygningsloven § 1-8, dele- og byggeforbud langs vassdrag. Den omsøkte tomte ligger innenfor konsesjonsområde for Kvenndalsfjellet vindkraftverk, og det er inngått grunneieravtale mellom Fosen Vind DA og grunneier der grunneier beholder retten til å utnytte avtaleområdet til andre formål enn vindkraftanlegg.

Ekstern høring:

Søknaden har vært oversendt til sektormyndighetene på høring. Følgende uttalelser er mottatt av sektormyndighetene (Høringsuttalelsene er i sin helhet vedlagt saksfremlegget):

Trøndelag fylkeskommune

I kommunedelplanen for Åfjord pkt. 4.1 med retningslinje fremgår det at det ikke er satt av LNFR-områder hvor det tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Denne type utbygging henvises til dispensasjonsbehandling.

Hytta planlegges oppført ca 50 meter fra Bekkavatnet (Vann-NettID 135-91-R). Søknaden informerer ikke noe om løsning på sanitærfasiliteter. Vi forutsetter at det gjennomføres tiltak for å forhindre avrenning. Det skal ikke foregå noe avrenning som kan påvirke vannkvaliteten til Bekkavannet (jf. vannforskriftens §4).

Videre opplyser søknaden om planer for kultiveringstiltak i vannforekomsten. Vi minner

om at slike tiltak må søkes sektormyndighet etter lakse- og innlandsfiskeloven. Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune har utarbeidet et felles søknadsskjema for utsetting av fisk. Søknadsskjemaet finnes på linken nedenfor: <https://www.trondelagfylke.no/vare-tjenester/klima-og-miljo/innlandsfisk/>

Fylkeskommunen minner 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.

Trøndelag fylkeskommune har ut over dette ingen merknader til søknaden om dispensasjon.

Statsforvalteren i Trøndelag

Landbruk

Det framgår ingen landbruksfaglige vurderinger av tiltaket. Vi legger imidlertid til grunn at eventuelle virkninger for skog- og beiteinteresser vurderes og hensyntas. Generelt vurderes en fragmentering av LNFR-områdene som uheldig. I utgangspunktet bør ny fritidsbebyggelse styres til områder avklart til dette formålet i kommuneplanens arealdel. Ved å dispensere som omsøkt kan man over tid uthule kommuneplanen som styringsverktøy. Vi vil ut fra dette fremme **faglig råd** om å avslå dispensasjon som omsøkt.

Klima og miljø

En fradeling som omsøkt vil virke privatiserende i et område som er registrert som et viktig friluftsområde. Vi har derfor **faglig råd** om å avslå søknaden.

Samfunnssikkerhet

Det er avmerket aktsomhetsområde for flom på kartet rundt Bekkavatnet og tiltakshaver bør planlegge et eventuelt nybygg utenfor denne sonen.

Man må framover forvente økt ekstremnedbør, samt flere og større regnflommer. Hvis tiltaket legges innenfor aktsomhetsområdet anbefaler Statsforvalteren at det gjøres en vurdering av reell flomfare i området og hvordan klimaendringer kan påvirke tiltaket.

Dersom det avdekkes reell risiko for flom må dette hensyntas iht. krav til sikkerhet mot flom og stormflo i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-2. Vi viser samtidig til § 28-1 i plan- og bygningsloven som sier at grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak. Dette gjelder også for grunn, bygg og andre tilstøtende områder som kan bli påvirket av et nytt tiltak.

Videre viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom, og forutsetter at deres retningslinjer og anbefalinger blir hensyntatt i behandling av søknaden.

Vi vil på bakgrunn av dette gi **faglig råd** om å avslå dispensasjon som omsøkt.

Reindrift

Vi mener at alle nye hytter i utgangspunktet må avklares gjennom kommuneplanens arealdel. Bygging gjennom dispensasjoner gir en bit-for-bit-utbygging, som i sum kan medføre store negative konsekvenser for reindriften. Området benyttes i utgangspunktet som tidlig vinterbeite for Fosen reinbeitedistrikt, nordgruppen og det går en flyttlei rett nord for omsøkt hytte. Per i dag gir vindkraftverket utfordringer for utnyttelsen av reinbeite her, men dette kan endre seg i fremtiden.

*Utbygging av hytter i området kan medføre økt ferdsel som gir forstyrrelser for rein, slik at den får utnyttet beite i området. Det at det allerede er gjennomført inngrep som er svært uheldig for reindriften legitimerer ikke at det dispenseres og/eller legges til rette for ytterligere tiltak i reinbeiteområdet. Med utgangspunkt i det omfattende tap av reinbeiteområder på Fosen er det spesielt viktig at kommuneplanen brukes som styringsverktøy, og at den så langt det lar seg gjøre følges uten utstrakt bruk av dispensasjoner. Vi vil på bakgrunn av dette fremme et **faglig råd** om å avslå den omsøkte dispensasjonen*

Konklusjon

*Statsforvalteren gir **faglig råd** om å avslå dispensasjon som omsøkt, se uttalelser fra fagavdelingene over.*

Fosen Vind DA

Statkraft har som operatør for Kvenndalsfjellet vindkraftverk mottatt til uttalelse en disposisjonssøknad for en hytte ved Bekkavatnet. Herværende uttalelse fra Statkraft er på vegne av Fosen Vind DA som er konsesjonær for vindkraftverket.

Konsesjon for bygging og drift av Kvenndalsfjellet vindkraftverk ble gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) ved vedtak av 7. juni 2010. Olje- og energidepartementet (OED) stadfestet NVEs vedtak den 26. august 2013.

Den omsøkte tomta ligger innenfor det konsesjonsgitte området for vindkraftverket. Anleggskonsesjon for Kvenndalsfjellet vindkraftverk ble gitt virkning som statlig plan i OEDs vedtak av 26.08.2013.

Det er inngått en grunneieravtale mellom Fosen Vind og grunneier Henny Humstad for arealet der hytta er planlagt oppført. I avtalen fremgår det at grunneier beholder retten til å utnytte avtaleområdet til andre formål enn vindkraftanlegg. Slik annen utnyttelse skal være sekundær i forhold til Fosen Vinds bruk, og skal bare foregå i den grad slik bruk ikke er til hinder eller ulempe for Fosen Vinds virksomhet.

Utarbeidede støyanalyser for vindkraftverket viser at planlagt oppført hytte trolig blir liggende i gul støysone.

Etter vår vurdering vil hytten ellers ligge med tilstrekkelig avstand fra vindkraftverkets tekniske installasjoner slik at den ikke vil være til hinder eller ulempe for Fosen Vinds virksomhet. Avstanden til nærmeste turbin er ca. 650 meter, og hytten er lokalisert utenfor risikosone for iskast. Fosen Vinds forutsetning for å støtte foreliggende dispensasjonssøknad er at etableringen ikke må medføre restriksjoner for driften av vindkraftverket eller på annen måte påføre Fosen Vind kostnader, f.eks. ifm. eventuelle støyavbøtende tiltak på hytta. Det forutsettes at grunneier og tiltakshaver er innstilt på å inngå en privatrettslig avtale som sikrer Fosen

Vind i så måte. Fosen Vind vil ta initiativ ovenfor partene mht. å få en slik avtale etablert før en eventuell byggesøknad skal behandles.

Nord-Trøndelag reinbeiteområde (Fovsen Njaake sijte)

Viser til søknad om oppføring av fritidsbolig på gnr 5 bnr 2 ved Bekkavatnet.

Området er vinterbeite for nord-gruppen i Fovsen Njaarke sijte. Det går ei flyttlei nord for omsøkt tomt, ved sørenden av Bjørnabakkvatnet. Distriktet har ingen større motforestillinger mot søknaden.

Det presiseres at alle dispensasjoner vurderes individuelt, og at tilbakemeldingen i denne saken legges til grunn ved lignende søknader senere. Kommunen må heller ikke senke terskelen for å innvilge dispensasjoner i LNF-R-områder i tilknytning til vindkraftverkene. Teoretisk sett skal jo planområdene for vindkraftverk tilbakeføres til naturlig tilstand (og egnet reinbeite) når konsesjonsperioden er over.

Nabovarsel

Tiltaket berører ikke naboer eller gjenboere og det er følgelig ikke utstedt nabovarsel.

Administrasjonens vurdering

Naturmangfoldloven

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

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.

Kulturminneloven: Ingen merknader.

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

Området rundt Bekkavatnet er avmerket som aktsomhetsområde for flom, men tomta ligger ca. 10 m over vannflaten i Bekkavatnet og risikoen for flom opp mot hyttetomta anses som svært usannsynlig.

Dispensasjonsvurdering

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.

Juridisk utgangspunkt:

Tiltak i strid med arealformålet i kommuneplanen kan ikke gjennomføres med mindre det gis dispensasjon fra arealformålet, eventuelt at arealet reguleres. Omsøkte tiltak krever en slik behandling. Tiltaket ligger i hundremetersbeltet langs vassdrag og omfattes følgelig av forbudet mot tiltak i hundremetersbeltet langs vassdrag. Før tiltaket kan tillates fordrer det også dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Kommuneplanens arealdel:

Tiltaket krever dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. LNFR-formålet skal verne om landbruk-, natur- og friluftsområder, samt arealer for 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 området i hovedsak består av steingrunn med lite produktivt areal. De landbruksmessige interesser vurderes å være lite berørt ut over at områder ligger innenfor interesseområde for reindriftsnæringa. Søknaden er forelagt det lokale reinbeitedistriktet som i sin uttalelse ikke har større motforestillinger mot tiltaket.

Det vurderes med det at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen og fordelene ved å gi en dispensasjon her er klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsloven § 1-8

I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Det er disse hensynene som ikke må bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 annet ledd eller byggegrense mot sjø fastsatt i arealplan, jf. § 19-2 annet ledd.

Som utgangspunkt er det en restriktiv holdning til bebyggelse i 100-meterbeltet. I dette tilfellet ligger en annen hytteeiendom like i nærheten, og noe nærmere vannet. Omsøkte hyttetomt vil ikke berøre friluftsliv eller hindre allmenn ferdsel i området eller langs vannet. Med bakgrunn i de gjeldende forhold på stedet anses det at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannens samlede vurdering er, ut fra de vurderinger som er gjort overfor, at en dispensasjon ikke i vesentlig grad vil sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Videre vurderes fordelene med at det gis dispensasjon som klart større enn ulempene.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Oversiktskart
- 3 Situasjonsskart
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av hytte på Bekkavatnet 5058/5/2
- 5 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - oppføring av hytte ved Bekkavatnet - Åfjord 5/2
- 6 2021-04-15 Uttalelse fra Fosen Vind - Dispensasjon for hytte ved Bekkavatnet i Åfjord kommune
- 8 Hytte ved Bekkavatnet signert avtale
- 9 underskrift henny