



Ann Mari Selbekk
Stokkøyveien 587
7178 Stokkøy

25.03.2020

5058/89/1 - Fradeling av tomt til fritidshus og dispensasjonssøknad fra reguleringsplan Hosen øvre - avslag

Eiendom: Gårdsnr. 89/bruksnr. 1	Adresse: Stokkøyveien 587
Ansvarlig søker: Ann Mari Selbekk	D.sak: 64/20
Tiltakshaver: Erik Norgård	Arkivsaknummer: 2020/92
Hjemmelshaver: Ann Mari Selbekk	Saksbehandler: SVEFJE

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 05.01.2020. Søknaden gjelder fradeling av tomt til fritidshus på gårdsnummer 89 og bruksnummer 1. Dere har søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Hosen øvre, planid 200603.

Vedtak

Åfjord kommune vil ikke gi dispensasjon fra reguleringsplan for Hosen øvre, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken.

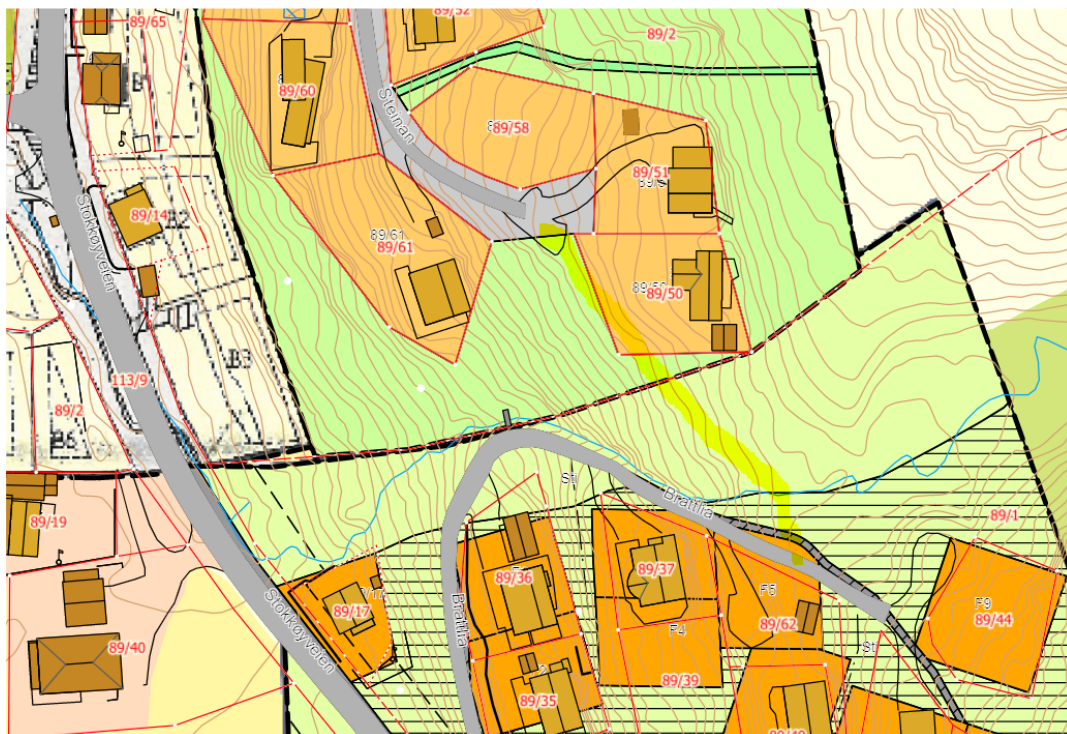
Vedtaket er gjort i medhold av Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.

Fakta om saken

Grunneier Ann Mari Selbekk søker om fradeling av ca 1.000 m² areal til fritidsbebyggelse på sin eiendom. Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Hosen øvre, men er ikke i henhold til planen. Adkomst forutsettes fra naboeiendommen, hvor det er en godkjent reguleringsplan Steinan, planid 201006. det planlegges også sti fra denne adkomstvegen og over til vegen i Hosen øvre.





Utsnitt over planområdene

I begrunnelsen for å gi dispensasjon skriver søker:

Reguleringsplanen Hosen Øvre (Brattlia) er hovedsakelig regulert for fritidsbebyggelse mens det aktuelle området av planen er markert som areal for skog- og landbruk. Søker vurderer at å fradele en hyttetomt på angitt sted ikke vil forringe området, men forenkle allmenn ferdsel.

Uavhengig av fradeling er det mye skogsvegetasjon i området og denne vegetasjonen vokser raskt. En ny hytte vil ikke påvirke dette nevneverdig, men vil gli naturlig inn uten å påvirke kystlandskapet negativt. Fylling i forbindelse med adkomst/parkering vil dekkas med jord/vegetasjon for å tilpasses omgivelsene. Den nye tomten vil ha enkel adkomst fra Steinan og således vil de to hyttefeltene gli sammen som en naturlig forfetting.

Nabovarsel

Felles merknader fra naboer i Hosen øvre har kommet inn. Der skrives:

Vi viser til mottatte nabovarsel om fradeling av tomt for fritidsbebyggelse i hyttefeltet Hosen Øvre på Stokkøya. Vi ønsker å bemerke følgende:

1. Vi mottok dette nabovarselet i dag, den 30. desember. Det skyldes tilfeldigheter at vi er hjemme fra ferie i dag. Ifølge varselet kan vi svare innen 2 uker etter at varselet er sendt. Datostempel på konvolutten er den 16. desember i år.

Vi er kritiske til at dette sendes ut i forbindelse med jul- og nyttårsferie. Man kan bli fristet til å tro at dette er for å hindre innsigelser innen fristen.

2. Grunneier Ann-Mari Selbekk har gitt oss muntlig godkjennelse til å bygge vei over deler av det samme området som nå er tenkt å skille ut som hyttetomt. Erik Nordgård er også kjent med disse planene.

Vi stiller oss undrende til at dette ikke er hensyntatt.

3. Vi har forståelse for at man ønsker å skille ut tomt for ytterligere hyttebebyggelse. I begrunnelsen nevnes det at tomten forenkler allmenn ferdsel. Denne begrunnelsen

delar vi ikke uten videre. En hyttetomt over en relativt mye brukt sti forenkler ikke allmenn ferdsel, men vanskeliggjør derimot allmenn ferdsel.

4. Viser for øvrig til felles svar fra alle berørte hytteeiere i hyttefeltet Hosen Øvre:

Vi har mottatt nabovarsel postlagt 16. des 2019 der det ønskes fradelt en ny tomt for fritidsbebyggelse i hyttefeltet Hosen Øvre med plassering mellom hyttefeltene Hosen Øvre og Steinan på Stokkøya. Vi er 6 naboer i feltet Hosen Øvre som sammen gir dette tilsvaret. I all hovedsak så er vi positive til at det etableres en ny tomt i feltet vårt. Men utfordringen med tomten slik den er plassert på kartet er at den kommer akkurat der den nye vegen mellom hyttefeltene er planlagt anlagt.

Grunneierene i begge hyttefeltene samt de nærmeste naboene er informert om den nye vegen mellom hyttefeltene og er positive til dette prosjektet. Det er flere av oss som har jobbet iherdig med dette og det er planlagt igangsetting av søknadsprosess mot kommunen nå i vinter med påfølgende etablering av veg til sommeren 2020.

Denne nye vegbiten er avgjørende for at hyttene i Hosen Øvre skal ha en adkomst som fungerer for utrykningskjøretøy som brannbil, sykebil o.l. Per idag er det nærmest ikke mulig å kjøre frem til hyttene med f.eks en brannbil. Og på vinterføre er det fullstendig utelukket.

Vedlagt ligger en anbudsforespørsel vi har benyttet for å innhente priser fra entreprenører. Dette dokumentet beskriver den planlagte vegen godt.

Vi vil med dette foreslå at den nye tomten tegnes inn slik at den kommer rett i overkant av den inntegnede vegen. Ved å gjennomføre en slik plassering av tomten vil det bli svært effektivt å bygge både vegen og etablering/sprenging av den nye tomten. Alternativt så kan det opprettes en servitutt på den nye tomten der det gis en vegrett over tomten.

For oss i Hosen Øvre er den nye vegen svært avgjørende for sikkerhet og anvendelighet av hyttene. Derfor vil vi sterkt motsette oss etableringen av tomten slik den er tegnet inn. Men også understreke at en flytting av tomten slik at den ikke begrenser vegbyggingen, evt. en vegrett, vil vi utelukkende se på som positivt.

Kjøper av tomt gir følgende tilsvare:

Vi viser til mottatt svar på nabovarsel for fradeling av tomt for fritidsbebyggelse i Brattlia på Stokkøya. Søknad om fradeling er ikke sendt kommunen ennå, da vi først ville avvente evt. innsigelser fra naboer.

I vedlagte svar påpeker naboer i Brattlia at tomtens plassering vil komme i konflikt med en ny vegtrase som de planlegger, men de stiller seg positive til fradeling dersom den nye tomten plasseres lenger opp (mot øst) slik at den ikke påvirker en evt. ny veg.

Vi vil selvfølgelig etterkomme dette, og kommer til å endre tegningene tilsvarende før nytt nabovarsel sendes ut og endelig fradelingssøknad sendes kommunen.

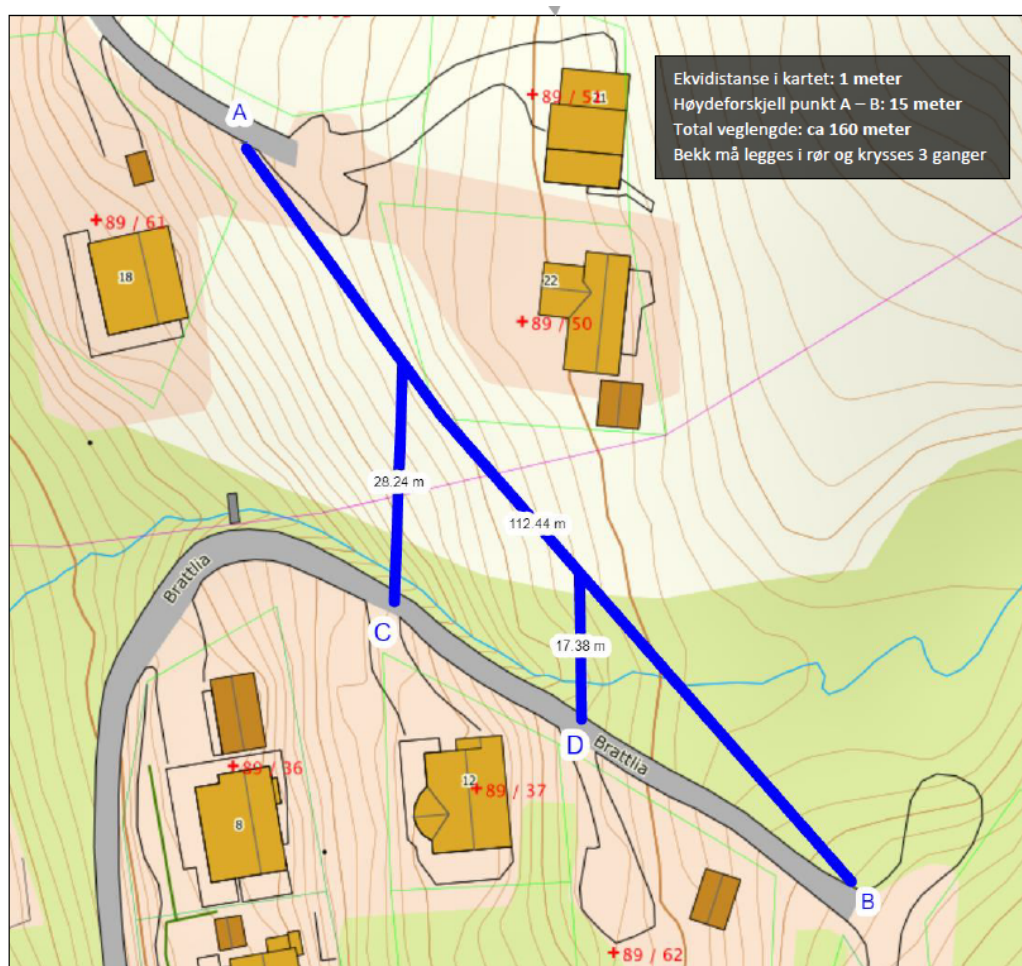
Etter samtale 30. mars har kjøper kommet med tilleggsinformasjon om at tomteeierne øverst i Brattlia i november 2018 sendte henvendelser om vegbygging til Brattlia fra Steinan.

Han skriver i e-post følgende:

Jeg viser til søknad om fradeling av tomt til fritidsbebyggelse i Brattlia hyttefelt på Stokkøya samt telefonsamtale i dag. Under samtalen kom det fram at dere går mot å ikke innvilge dispensasjon nå, da søknaden vil ses i sammenheng med en varslet søknad fra hytteeierne i Brattlia om ny vegtrasse. Det er blant flere av eierne i Steinan stor motstand mot at vegen skal legges om da dette vil føre til vesentlig mer trafikk og støy. Dersom fradeling av tomt skal avhenge av vegen er vi bekymret for at et evt. avslag på å legge om vegen skal ødelegge for tomtefradelingen.

Vedlagte anbudsforespørsel fra hytteeierne i Brattlia viser hvordan de tenker å legge den nye vegen. Som det framgår av delingssøknaden er tomten planlagt plassert godt overfor vegen sånn at tomten ikke skal påvirke vegen eller motsatt. Tomten vil dermed med enkelhet kunne realiseres enten vegen godkjennes eller ikke.

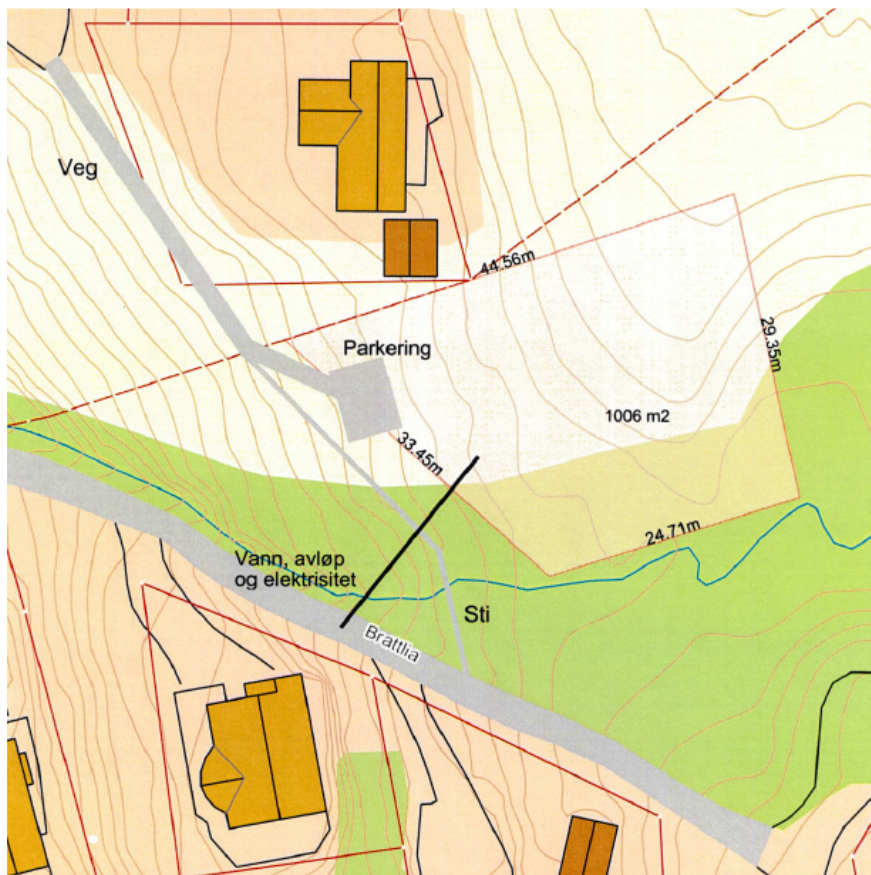
Vi ber om at dette siste innspillet hensyntas før endelig beslutning om å avslå fradeling/dispensasjon tas.



Utklipp fra henvendelse fra Brattlia 2018

Vann og avløp

Vann og avløp er, som vist i utsnittet nedenfor, forutsatt å kunne tilkoples eksisterende ledninger i Hosen øvre.



Utsnitt av detaljkart i søknad

Kommunens vurderinger

Åfjord kommune har for 3-4 år siden mottatt henvendelse om å kunne bygge veg fra Steinan til øvre del av området «Hosen øvre». Det ble da gitt en generell orientering om at dette selvsagt var et søknadspliktig tiltak, og at det bør utarbeides en reguleringsplan eller endring av eksisterende planer for dette.

Vi har så langt ikke mottatt nærmere henvendelse om dette.

Naturmangfoldloven

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.

Føre 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.

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

Åfjord kommune ønsker å se tiltakene med fradeling av tomt, ledningslegging og vegbygging mot øvre deler av Brattlia i sammenheng. Tiltakene medfører fjellsprenning og mye masseflytting som bør gjøres i sammenheng, og som kan medføre skade på naturmangfoldet.

En dispensasjon vil sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra i vesentlig grad. Ulempene med å gi dispensasjon vurderes som større enn fordelene.

Det må utarbeides en endring av reguleringsplanene for Steinan og Hosen øvre for disse tiltakene. En planprosess kan gi gode avklaringer og føringer på hvordan ulike tiltak skal utføres.

Gebyrer

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

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

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.

Med hilsen
ÅFJORD KOMMUNE

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør

Kopi:

Erik Norgård

Erland Wik

Odd Petter Hosen