



Nils Bjørnar Sørgård
Kråkøyveien 78
7180 Roan

Deres ref.

Vår ref.
7532/2020//SVEFJE

Dato
03.06.2020

5058/170/1 - Boligtomt Kråkøya - klage og nytt forslag - dispensasjon fra kommuneplanen

Vedlagt følger samlet saksframstilling til planutvalgets møte 20.05.2020.

Justert tomteplassering ble godkjent som vist i vedlagt kart.

Kommunens oppmålingsavdeling vil ta nærmere kontakt for å avtale tidspunkt for delingsforretningen.

Lars Helge Kolmannskog
Sektorsjef landbruk og teknisk

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør

Kopi:
Ole Nikolai Sørgård
Randi Terning Antonsen
Tore Oddvar Terning
Trude Sørgård

Vedlegg
1 Delingskart Trude Sørgård



SAKSFRAMLEGG

5058/170/1 - BOLIGTOMT KRÅKØYA - KLAGE OG NYTT FORSLAG - DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplanen for Roan, slik dere søkte om i klage/revidert forslag. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca 1.600 m² grunn på gnr. 177 / bnr. 1.

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

Saksprotokoll i Planutvalget - 20.05.2020

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplanen for Roan, slik dere søkte om i klage/revidert forslag. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca 1.600 m² grunn på gnr. 177 / bnr. 1.

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

5. Oppmålingsforretning og husplassering bør utføres samtidig.
6. Dere bør sikre adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen ved dokument. Denne avtalen må tinglyses.
7. 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.

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

Sakens bakgrunn og innhold

Nils Bjørnar Sørsgård med flere søkte 26.03.20 om fradeling av parsell til boligformål på sin eiendom på Kråkøya. Det er Trude Sørsgård og Baard Furunes som er kjøpere, og som er «aktive» i denne saken.

Søknaden ble avslått ved delegert vedtak datert 22.04.2020.

Avslaget er begrunnet med at ønsket tomte- og boligplassering ligger for nær sjøen til at man kan passere trygt på nedsiden. I tillegg var de i strid med kommuneplanens bestemmelser med hensyn til minsteavstand fra strandlinja.

Det vises til vedlagt saksutredning.

Trude Sørsgård klager 4. mai på avslaget, og kommer samtidig med nytt forslag. Hun skriver følgende:

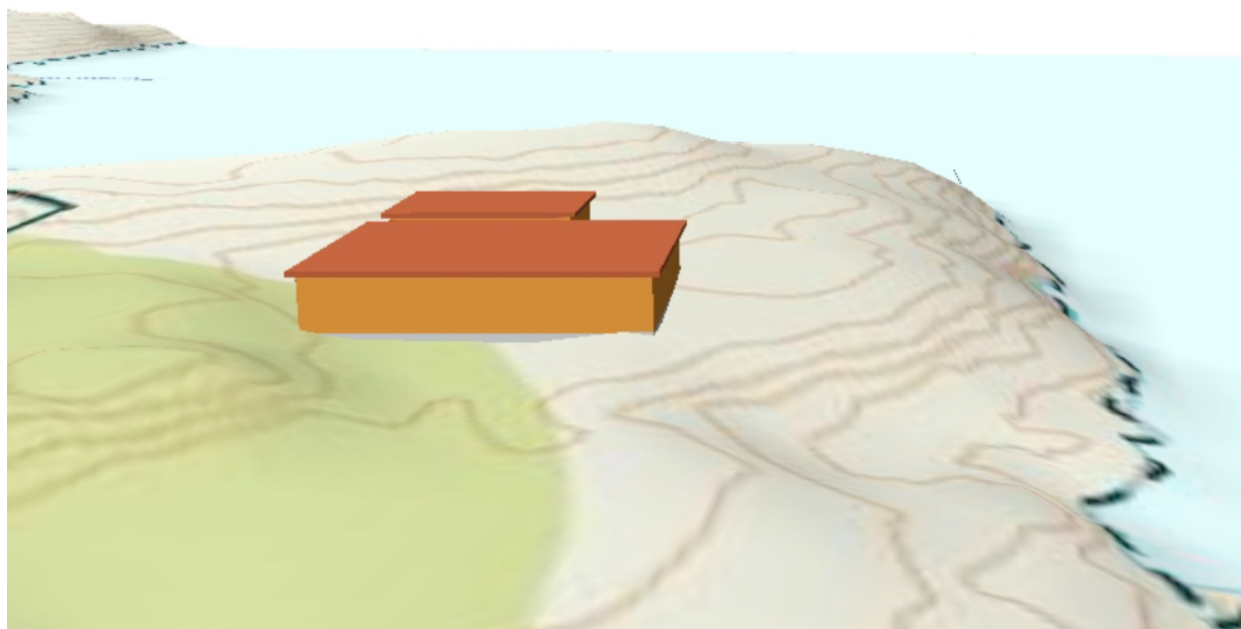
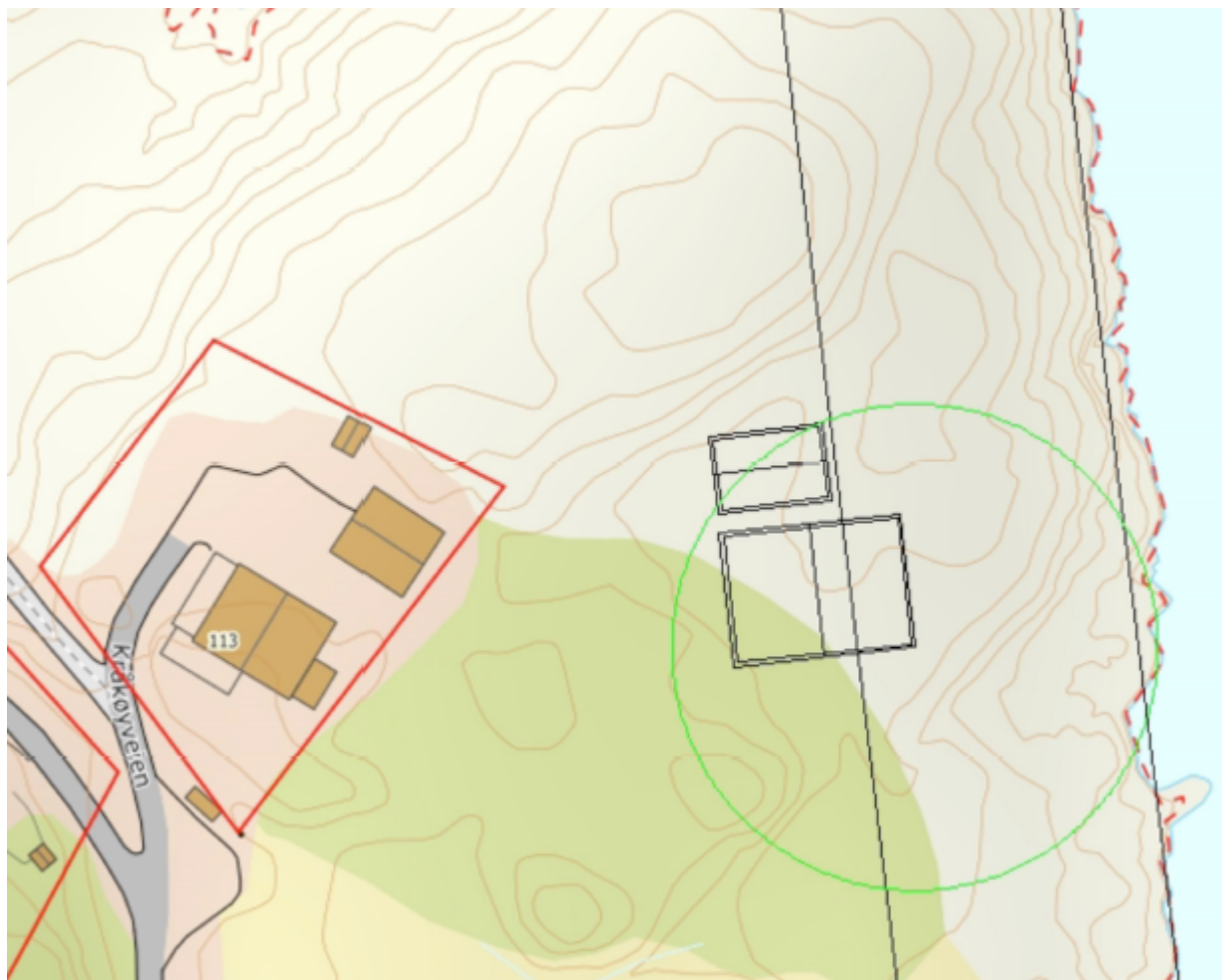
Vi vil med dette klage på avgjørelsen som ble tatt 22.4.2020.

Vi har nå flyttet på huset og vi ønsker å ha maks 2 meter tomtegrense fra husvegg mot strandlinjen.

Vi har også fått ordnet 3D tegninger av terrengområdet på tomten vi ønsker å bygge så dere bedre kan se hvordan det ser i forhold til ferdsel for allmenheten ved strandsonen. Vi ser at det er trygt og god plass for å kunne ferdes langs strandlinjen med de tiltakene vi har gjort.

Vi håper på medhold i saken da vi ønsker å få realisert bygging på Kråkøya da vi har et nært forhold til plassen.

To av vedlagte bilder er her vist nedenfor:



En har også mottatt tegninger på huset. Plantegningen er her satt inn:



Administrasjonens vurdering

Det taler alltid til en klagers fordel at vedkommende kommer med konstruktive endringer til sin «tapte» sak.

Som det står i vurderingene til avslaget, mener administrasjonen at det nedenfor tomta er nødvendig med mer enn 25 meters avstand til sjøen for å kunne passere trygt.

Ut fra det klager skriver, ønsker man nå å plassere huset på minimumsavstanden fra strandlinja, og samtidig legge tomtegrensa 28 meter fra. Dette har også gått fram av telefonsamtaler med søker. En er likevel usikker på om vedlagte bilder underbygger dette. Avstandslinje mot sjø på 28 meter er lagt inn på det øverste, men huset synes fortsatt å være plassert for nært sjøen. Det er særlig ved sørøstre hjørne det er kritisk for passasje.

Bilde fra befarng 31. mars:

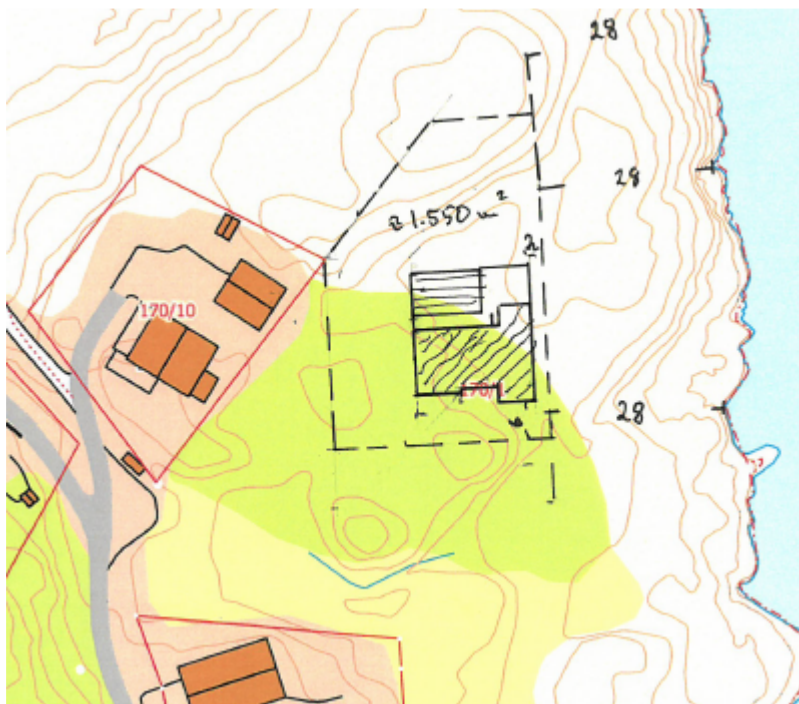


Søkerne står her på hvert sitt hushjørne som var deres opprinnelige ønskete plassering.

Når det gjelder hensyn til naturmangfold, fornminner og skred/flom/ras, så vises det til vurderingene som ble gjort for det delegerte vedtaket av 22.04.2020.

Slik saken har utviklet seg, har administrasjonen ikke funnet det nødvendig å sende den på høring til sektormyndigheter.

Forslag til tomteutforming og plassering av bolig.



Her er tomtegrenser lagt 28 meter fra strandlinja, og hus plassert 2 meter fra grensa. Bolig kan trolig flyttes litt lengre mot nord, og dermed få til en annen tomteutforming. Uansett vil det være mulig å plassere enda en bolig mellom denne tomt og naboen i sør. Boligplassering og tomteutforming bør her foretas samtidig.

Vurdering av dispensasjon

I dette tilfellet er tomtegrensa nå lagt så langt fra strandlinja at trygg passasje er mulig nedenfor tomta. Videre er boligen plassert så langt fra som kommunedelplanen for Roan setter som et minimum. Området er i kommunedelplanen avsatt til boligbebyggelse.

Dett er da dispensasjon fra kravet til reguleringsplan som må gis. Ut fra opplysninger i matrikkelen, ble siste boligtomt fradelt i slutten av 2013. En kan derfor ikke si at det er noe stort press på boligbygging i området.

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

2 Delingskart Trude Sørgård