



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
2/12	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	01.02.2012

Saksbehandler: Hanne Skjæggestad

1633/12/3 - VINGSANDAUNET HYTTEFELT - SØKNAD OM FLYTTING AV TO HYTTETOMTER

Vedlegg

- 1 Søknad om flytting/plassering av 2 hyttetomter
- 2 Kart
- 3 Bjørsvik hytteområde - plankart
- 4 Bjørsvik hytteområde - planbestemmelser
- 5 Vingsandaunet hyttefelt - plankart
- 6 Vingsandaunet hyttefelt - planbestemmelser

Sakens bakgrunn og innhold:

Else M. B. Aune og Tore Våbenø søker om flytting av to hyttetomter fra et regulert hytteområde til et tilgrensende område. Tomtene har nummer **18** og **22** på vedlagt kart.

Reguleringsplan for Bjørsvik hytteområde ble vedtatt av Osen kommunestyre i møte 26.06.89 sak 37/89. Reguleringsplanen omfattet i tillegg til eksisterende bebyggelse 16 punktfester for hyttebebyggelse, punktfester for tre felles naust, fem utleieenheter, tre parkeringsplasser og vei. Det er senere foretatt en fortetting av hytteområdet med to punktfester i 1990, to i 1991 og et i 1992. Fortettingene ble gjort ved dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Til sammen var det etter dette 21 punktfester i området.

I 1995 søkte grunneierne om fortetting med ytterligere fem tomter. Denne søknaden ble avslått av hovedutvalg for Utvikling og Miljø begrunnet med at antallet tomter allerede var vesentlig høyere enn opprinnelig godkjent. Som resultat av dette ble en mindre del av hytteområdet søkt omregulert.

Reguleringsplan for Vingsandaunet hyttefelt ble vedtatt av Osen kommunestyre i møte 22.11.06 sak 30/06. Reguleringsplanen omfatter 11 punktfester som fortetting av en mindre del av Bjørsvik hytteområde. I ettertid er det gitt tillatelse til etablering av grunneiendom istedenfor punktbeste der dette har vært etterspurt, og flere tidligere punktfester har blitt omgjort til grunneiendommer.

Den gjentatte fortettingen av området virker til tider dårlig planlagt, og tomtenes plassering i terrenget har flere ganger vist seg å være uegnet slik at det har vært nødvendig å flytte disse.

Som et resultat er det nå to ubebygde tomter som er svært vanskelige å bebygge. Grunneierne søker om å flytte disse fra det sist regulerte området til det først regulerte. Plasseringen er på forhånd avklart med kommunens bygningsingeniør.

Rent praktisk ser en for seg at saken lar seg løse ved å dispensere fra reguleringsplan for Bjørsvik hytteområde og tillate to nye hyttetomter innenfor planområdet, samtidig som det stilles krav om at tomt 18 og 22 tas ut av Vingsandaunet hyttefelt.

Planstatus

De omsøkte tomtene er i dag avsatt til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Vingsandaunet hyttefelt og vil bli liggende i et område som i reguleringsplan for Bjørsvik hyttefelt er avsatt til LNF-område. Den ene tomten er i dag matrikulert som punktfeste (ubebygd).

Nabovarsel

Tomtene vil etter flytting ikke grense mot andre enn avgivereiendommen. Andre eiendommer som kan tenkes å bli berørt av tiltaket er likevel varslet:

Gnr. 12/55	Jostein og Turid Holmen	Vestberget 3	7650 Verdal
Gnr. 12/60	Kåre og Ranveig N. Aas	Korsavegen 32	7670 Inderøy
Gnr. 12/62	Magnar Velve	Øravegen 6	7796 Follafooss
Gnr. 12/78	Inge Asbjørn Stene	Bergsmo	7870 Grong

Høringsuttalelser

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Det foreligger ingen merknader fra høringsinstansene.

Vurdering:

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

Både ny og gammel plassering er i utmark på eiendommen gnr. 12/3. Dersom opprinnelig plassering av tomtene tilbakeføres til LNF-formål ser en ikke at en dispensasjon for endret plassering vil sette LNF-formålet til side.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

Tiltaket er vurdert etter nml. § 7, jf. prinsippene i nml. §§ 8-12. I Naturbase er hele Vingsandaunet hyttefelt og søndre del av Bjørsvik hytteområde registrert som lokalt viktig kystlynghei. Forventet bruk av området endres ikke ved flytting av to tomter. Det er ikke andre registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for dispensasjon. Kunnskapsgrunnlaget (nml. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse hensyn som skal vurderes sammen med plan- og bygningsloven.

En dispensasjon vurderes ikke å medføre økt risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet (nml. § 9). Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes i dette tilfellet å være uendret (jf. nml. § 10). Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene (jf. nml. § 11). Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves særlige tiltak (jf. nml. § 12). Osen kommune finner derfor at tiltaket ikke er i strid med prinsippene i nml. §§ 8 – 12.

Vurdering etter kulturminneloven (kml.)

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner jf. kml. § 4 i området. Området er heller ikke fredet ved enkeltvedtak jf. kml. §§ 20 eller 22a.

Oppsummering

Etter en samlet vurdering finner saksbehandler at omsøkt flytting av tomter kan tillates ved at det gis dispensasjon fra pkt. 2 i bestemmelser til reguleringsplan for Bjørsvik hytteområde. Slik dispensasjon må gis på vilkår av mindre endring i reguleringsplan for Vingsandaunet hyttefelt hvor antall tomter reduseres med to. Samt at etablert punktfeste tiltenk tomt 18 slettes. Det anbefales at de nye eiendommene etableres som selvstendige grunneiendommer, da punktfeste er lite ønskelig.

Kontorsjefens innstilling:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø vedtar med hjemmel i pbl. § 12-14 følgende mindre endring i reguleringsplan for Vingsandaunet hyttefelt: antall tomter reduseres med to ved at tomt 18 og 22 tas ut av planen. Tilhørende planbestemmelser endres tilsvarende.

Videre dispensereres det med hjemmel i pbl. § 19-2 fra pkt. 2 i bestemmelser til reguleringsplan for Bjørsvik hytteområde og tillates to nye hyttetomter innen planområdet.

Vilkår:

- Punktfeste med gnr. 12/3/25 slettes
- De nye eiendommene skal ha beliggenhet som vist på kart framlagt i saken
- De nye eiendommene skal etableres som selvstendige grunneiendommer.

Begrunnelse

Flytting av to ubebygde tomter innen regulert område med samme planstatus og naturtype vil ikke tilsidesette LNF-formålet. Tiltaket er vurdert å ikke være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Saksprotokoll i Hovedutvalget for Utvikling og Miljø - 01.02.2012

Behandling:

Kontorsjefens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø vedtar med hjemmel i pbl. § 12-14 følgende mindre endring i reguleringsplan for Vingsandaunet hyttefelt: antall tomter reduseres med to ved at tomt 18 og 22 tas ut av planen. Tilhørende planbestemmelser endres tilsvarende.

Videre dispensereres det med hjemmel i pbl. § 19-2 fra pkt. 2 i bestemmelser til reguleringsplan for Bjørsvik hytteområde og tillates to nye hyttetomter innen planområdet.

Vilkår:

- Punktfeste med gnr. 12/3/25 slettes
- De nye eiendommene skal ha beliggenhet som vist på kart framlagt i saken
- De nye eiendommene skal etableres som selvstendige grunneiendommer.

Begrunnelse

Flytting av to ubebygde tomter innen regulert område med samme planstatus og naturtype vil ikke tilsidesette LNF-formålet. Tiltaket er vurdert å ikke være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Tegnforklaring

	forslag_hytter
	vingsandaunet2
	matrikkel_eiendom
	Reguleringsplan

