

Møteprotokoll

Utvalg: Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø
Møtested: Roanstua, Roan kommunehus
Dato: 24.05.2018
Tid: 19:00 – 21:30

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Erik Jakobsen	Leder	RO-AP
Stian Skjærvik Hansen	Medlem	RO-AP
Synnøve T. Lauritsen	Medlem	RO-H
Jan Birger Sandmo	Nestleder	RO-SP
Ola Håvard Krogfjord	Medlem	RO-SP
Hanne Skjæggestad	Medlem	RO-V

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Hanne Eian	MEDL	RO-H

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
Unni Kristin Wiik	Hanne Eian	RO-AP

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Geir Ola Aune	Sektorleder teknisk/landbruk
Iren Aronsen Viken	Sekretær
Einar Eian	Ordfører

Merknader:

Ingen merknader til innkalling og sakliste.
PS 34/18 og PS 35/18 legges fram i møtet.

Saksnr	Sakstittel	Lukket
	Referatsaker	
RS 39/18	5019/77/132- Arne Tyldum - Søknad om tillatelse til tiltak - Parkeringsplass	
RS 40/18	Nathalie og Anders Haavimb Jystad - Tilskudd 2018 - SMIL	
RS 41/18	Gnr 54/70 Linda og Frank Stæhli - Tillatelse til tiltak - Hytte	
RS 42/18	5019/39/3 Jonas Utvik - Tilknytning til kommunalt vann	
RS 43/18	5019/54/2 Randi Jenssen - Utslipp av sanitært og kommunalt avløpsvann hus og hytter	
RS 44/18	5019/73/45 Olav Bakken - tillatelse til tiltak - Garasje	
RS 45/18	5019/73/52 Thorbjørn Haugsand - tillatelse til tiltak - Vinterhage/glassveranda	
RS 46/18	5019/39/2 Gunnar Kristiansen - Tillatelse til tiltak - nytt inngangsparti på hovedhus	
RS 47/18	5019/39/2 Gunnar Kristiansen - Tillatelse til tiltak - riving av deler av låve	
	Saker til behandling	
PS 28/18	HU TLM - Godkjenning av møteprotokoller 12.04.2018 og 03.05.2018	
PS 29/18	5019/58/7 - Søknad om fradeling av tilleggsareal	
PS 30/18	5019/54/2 Randi Jensen - Fradeling av grunneiendom - boligtomt	
PS 31/18	5019/58/9 -Frank Solli - Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning	
PS 32/18	1632/39/5 - Trond Peder Nilsen - Søknad om tiltak - innretning foran naust	
PS 33/18	5019/77/141 Terje Skjelstad - Tillatelse til tiltak - hytte	
PS 34/18	5019/46/71 - Nina Smedstad - Søknad om omregulering av tomteareal	
PS 35/18	5019/65/18 og 159 - Julie og Svein Haugen - konsesjon på erverv av fast eiendom etter konsesjonsloven	

PS 34/18 og PS 35/18 ble framlagt i møtet.

Referatsaker

RS 39/18 5019/77/132- Arne Tyldum - Søknad om tillatelse til tiltak - Parkeringsplass

RS 40/18 Nathalie og Anders Haavimb Jystad - Tilskudd 2018 - SMIL

RS 41/18 Gnr 54/70 Linda og Frank Stæhli - Tillatelse til tiltak - Hytte

RS 42/18 5019/39/3 Jonas Utvik - Tilknytning til kommunalt vann

RS 43/18 5019/54/2 Randi Jenssen - Utslipp av sanitært og kommunalt avløpsvann hus og hytter

RS 44/18 5019/73/45 Olav Bakken - tillatelse til tiltak - Garasje

RS 45/18 5019/73/52 Thorbjørn Haugsand - tillatelse til tiltak - Vinterhage/glassveranda

RS 46/18 5019/39/2 Gunnar Kristiansen - Tillatelse til tiltak - nytt inngangsparti på hovedhus

RS 47/18 5019/39/2 Gunnar Kristiansen - Tillatelse til tiltak - riving av deler av låve

Referatsakene ble tatt til orientering

Saker til behandling

PS 28/18 HU TLM - Godkjenning av møteprotokoller 12.04.2018 og 03.05.2018

Rådmannens innstilling:

HU TLM godkjenner møteprotokoller, møtedato 12.04.2018 og 03.05.2018

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 24.05.2018

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

HU TLM godkjenner møteprotokoller, møtedato 12.04.2018 og 03.05.2018

PS 29/18 5019/58/7 - Søknad om fradeling av tilleggsareal

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir dispensasjon med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 fra arealformålet i kommuneplanen, og tillater med hjemmel i Pbl §§ 20-1m og 26-1 at omsøkt parsell fradeles som tilleggsareal til gnr 58/55.

Begrunnelse:

- Fradelingen er ikke i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 24.05.2018

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir dispensasjon med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 fra arealformålet i kommuneplanen, og tillater med hjemmel i Pbl §§ 20-1m og 26-1 at omsøkt parsell fradeles som tilleggsareal til gnr 58/55.

Begrunnelse:

- Fradelingen er ikke i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.

PS 30/18 5019/54/2 Randi Jensen - Fradeling av grunneiendom - boligtomt

Sakens bakgrunn og innhold:

Roan kommune mottok søknad fra Randi Jenssen, datert 14.03.18, om fradeling av en ubebygd parsell fra gnr 54/2. Det dreier seg om fradeling av ca. 3 000m² til boligformål.

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø fattet vedtak om omdisponering av hyttetomter til boligtomt i reguleringsplanen Olvika hyttefelt 3 i sak 13/18 i møte 18.01.18.

Omsøkt fradelt er ovennevnt boligtomt, den er på søknaden trukket nærmere fulldyrka jorda enn hva som var opprinnelig planlagt i reguleringsplanen.

Erververe av boligtomten har som mål å bygge og bo i hjemkommunen, og de har faste jobber i kommunen.

Planstatus:

Parsellen ligger i Olvika hyttefelt 3, områdene som er berørt av fradelingen er delt mellom LNF(R)-område i reguleringsplanen, parkeringsarealer, gangfelt og boligtomten. Ettersom det blir bare en boligtomt, mot originalt 3 hyttetomter trengs det ikke parkeringsarealer eller gangfelt som knytter parkeringsarealet med den borteeste hyttetomten.

Nabovarsel/høringer:

Det er ikke innkommet merknader fra Fylkesmannen i Trøndelag.

Parsellen grenser kun til avgivereiendommen, nabovarsel er derfor ikke krevd.

Vurdering av dispensasjonssøknad:

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.

Omsøkt parsell er delvis innenfor 100-metersbeltet til sjøen. Den ligger også innenfor en reguleringsplan. At denne ubebygde teigen fradeles som selvstendig eiendom vil ikke medføre at hensynene i Pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt.

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.

En fradeling av boligtomt vil føre til at paret fra Roan bosetter seg i kommunen, i *Mål og strategier under Kommuneplan for Roan- Samfunnsdel 2015* står det at Roan skal være en attraktiv kommune for bosetting. Dette er et godt tiltak for å være en attraktiv kommune å bo i.

Etter en helhetsvurdering hvor ulike hensyn er blitt veid opp mot hverandre er det klart at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Vurdering etter Naturmangfoldloven (Nml):

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for fradeling.

Kunnskapsgrunnlaget (Jfr. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes. Bruk av føre-var-prinsippet (jfr. § 9) er dermed ikke relevant.

Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes å være liten (jfr. § 10).

Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene (jfr. § 11)

Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet krever særlige tiltak (jfr. § 12)

Saksbehandler finner at tiltaket ikke er i strid med prinsippene i Nml §§ 8-12.

Vurdering etter Jordloven:

Parsellen består ikke av dyrket eller dyrkbar jord, så omdisponering etter Jordloven § 9 er ikke relevant.

Ved revidering av Jordloven § 12, som trådte i kraft fra 01.07.2013 ble delingsforbudet endret til at: *Deling av eighet som er nytta til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet* (avgjørelsen er delegert til kommunen). Av lovteksten fremgår videre at det ved avgjørelse skal legges vekt på om 1) delingen legger til rette for en tjenelig og variert bruksstruktur, 2) om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og 3) om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan videre tas hensyn til bosettingen i området. Det er saksbehandlers vurdering at en deling som omsøkt ikke vil ha noen innvirkning på de forhold som er nevnt under pkt. 1)-3) ovenfor. Saksbehandler ser ikke at bestemmelsene i Jordloven er til hinder for omsøkt fradeling.

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir dispensasjon med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 fra arealformålet i kommuneplanen, og tillater med hjemmel i Pbl §§ 20-1m og 26-1 at omsøkt parsell fradeles som selvstendig grunneiendom.

Begrunnelse:

- Fradelingen er ikke i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.
- Fradelingen er ikke i strid med de forhold i Jordloven som skal vektlegges.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 24.05.2018

Behandling:

Framsatte omforente forslag:

HTLM gir tillatelse med hjemmel i PBL § 12 – 14 2. ledd tillatelse til endret plassering av boligtomt.

Tidligere avsatt tomteareal tilbakeføres til LNFR.

Begrunnelse:

- Fradelingen er ikke i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.
- Endringer vil i liten grad gå ut over hoveddrammene i planen.

Framsatte omforente forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

HTLM gir tillatelse med hjemmel i PBL § 12 – 14 2. ledd tillatelse til endret plassering av boligtomt.

Tidligere avsatt tomteareal tilbakeføres til LNFR.

Begrunnelse:

- Fradelingen er ikke i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.
- Endringer vil i liten grad gå ut over hoveddrammene i planen.

PS 31/18 5019/58/9 -Frank Solli - Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

Sakens bakgrunn og innhold:

Roan kommune mottok søknad fra Frank Solli, datert 14.12.17, om fradeling av en ubebygd parsell fra gnr 58/9. Det dreier seg om fradeling av ca. 100m² til teknisk anlegg knyttet til tunnelen mellom Sumstad og Hellfjorden.

Det foreligger kjøpskontrakt på omsøkt parsell mellom Frank Solli og Statens Vegvesen Region midt.

Planstatus:

Parsellen ligger område avsatt til LNF(R) i kommuneplanens arealdel.

Nabovarsel/høringer:

Følgende merknad har innkommet fra Fylkesmannen i Trøndelag; *«Arealet som blir berørt av tiltaket er fulldyrka jord. Landbruksavdelingen vil i den forbindelse minne om at jordvernet er kraftig innskjerpet de senere år, jf. Nasjonale jordvernstrategi. Tiltaket det søkes om er oppføring av et servicebygg i forbindelse med tunnelen som er under opparbeidelse. Dette oppfattes av Fylkesmannen som et midlertidig beslag av arealet.»*

Landbruksavdelingen forutsetter at en eventuell dispensasjon innvilges på vilkår om istandsetting av jordbruksarealet når det ikke lenger er bruk for servicebygget.»

Saksbehandler har vært i kontakt med Fylkesmannen i Trøndelag etter denne uttalelsen kom, hvor det kom frem at de hadde mistolket brevet fra Roan kommune. Dette er ikke et midlertidig beslag av arealet, men et permanent tiltak som skal drifte tunnelen mellom Sumstad og Hellfjorden.

Parsellen grenser kun til avgivereiendommen, nabovarsel er derfor ikke krevd.

Vurdering av dispensasjonssøknad:

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.

Omsøkt parsell er innenfor 100-metersbeltet til sjøen. Det er en bebygd teig mellom sjøen og omsøkt parsell. At denne ubebygde teigen fradeles som selvstendig eiendom vil ikke medføre at hensynene i Pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt.

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.

Statens Vegvesen skriver; *«Statens vegvesen arbeider med prosjektet Fv 14 Sumstad – Hallfjorden. I den forbindelse er det behov for et teknisk bygg hvor det skal monteres utstyr for styring av tekniske installasjoner i tunell som inngår i planen.»*

Etter en helhetsvurdering hvor ulike hensyn er blitt veid opp mot hverandre er det klart at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Vurdering etter Naturmangfoldloven (Nml):

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for fradeling. Kunnskapsgrunnlaget (Jfr. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes. Bruk av føre-var-prinsippet (jfr. § 9) er dermed ikke relevant.

Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes å være liten (jfr. § 10).

Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene (jfr. § 11)

Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet krever særlige tiltak (jfr. § 12)

Saksbehandler finner at tiltaket ikke er i strid med prinsippene i Nml §§ 8-12.

Vurdering etter Jordloven:

Omsøkt parsell består av fulldyrka jord. Bestemmelsene i *Jordloven* § 12 lyder slik; «*Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.*»

Ved revidering av *Jordloven* § 12, som trådte i kraft fra 01.07.2013 ble delingsforbudet endret til at: *Deling av eigedom som er nytta til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet* (avgjørelsen er delegert til kommunen). Av lovteksten fremgår videre at det ved avgjørelse skal legges vekt på om 1) delingen legger til rette for en tjenelig og variert bruksstruktur, 2) om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og 3) om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan videre tas hensyn til bosettingen i området.

1. Delingen vil ikke legge til rette for en tjenelig og variert bruksstruktur.
2. Det er ikke en driftsmessig god løsning at en mister fulldyrka jord. Arronderingen på jordstykket vil også bli verre med en fradeling.
3. En fradeling vil øke trafikken ved siden av jorda med tanke på parkeringer, og dette kan skade grøfter og drenerør i området. En fradeling vil ikke øke bosettingen i området.

Det er saksbehandlers vurdering at en deling som omsøkt vil ha innvirkninger på de forhold som er nevnt under pkt. 1)-3) ovenfor.

Saksbehandler fraråder fradeling av omsøkt areal med hjemmel i *Jordlovens* § 12. Det er arealer som kan brukes til omsøkt formål uten at det går ut over fulldyrka jord.

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø avslår med hjemmel i *Jordlovens* § 12 søknad om fradeling av grunnareal.

Begrunnelse:

- Fradelingen er i strid med de forhold i *Jordloven* som skal vektlegges.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 24.05.2018

Behandling:

Hanne Skjæggestad (V) framsatte følgende forslag til vedtak:

Hovedutvalg for Teknisk, Landbruk og Miljø gir med hjemmel i *jordloven* §§ 9 og 12 tillatelse til omdisponering og fradeling av 100 m² dyrka jord fra eiendommen gnr. 58/9.

Videre gir hovedutvalget med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra pbl. § 1-8 og tillatelse til deling i medhold av pbl. § 20-1 bokstav m. Det tillates fradelt en parsell på inntil 100 m² som skal benyttes til teknisk anlegg. Parsellen skal plasseres inntil eksisterende telekiosk. Dispensasjonen gjøres også gjeldende for planlagt servicebygg på tomten.

Begrunnelse:

- Fradelingen tilgodeser et samfunnsnyttig formål og er ikke i strid med de forhold i *jordloven* som skal vektlegges.

- Tiltaket blir liggende i bakkant av eksisterende bebyggelse og tilsidesetter ikke formålet bak pbl. § 1-8. Det foreligger overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.
- Fradelingen er ikke i strid med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Framsatte forslag ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for Teknisk, Landbruk og Miljø gir med hjemmel i jordloven §§ 9 og 12 tillatelse til omdisponering og fradeling av 100 m² dyrka jord fra eiendommen gnr. 58/9.

Videre gir hovedutvalget med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra pbl. § 1-8 og tillatelse til deling i medhold av pbl. § 20-1 bokstav m. Det tillates fradelt en parsell på inntil 100 m² som skal benyttes til teknisk anlegg. Parsellen skal plasseres inntil eksisterende telekiosk. Dispensasjonen gjøres også gjeldende for planlagt servicebygg på tomten.

Begrunnelse:

- Fradelingen tilgodeser et samfunnsnyttig formål og er ikke i strid med de forhold i jordloven som skal vektlegges.
- Tiltaket blir liggende i bakkant av eksisterende bebyggelse og tilsidesetter ikke formålet bak pbl. § 1-8. Det foreligger overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.
- Fradelingen er ikke i strid med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

PS 32/18 1632/39/5 - Trond Peder Nilsen - Søknad om tiltak - innretning foran naust

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for Teknisk, Landbruk og Miljø gir ikke dispensasjon etter Plan- og bygningslovens § 19-2 for bygging av betongplattning i forkant av naust på eiendommen 39/5 i Roan kommune.

Begrunnelse:

Tiltaket er i strid med Plan- og bygningslovens § 1-8, samt reguleringsplan for Litj-Mostervik hytteområde.

Tiltaket er vurdert i med hensyn til intensjonene i naturmangfoldlovens §§8-12, og anses ikke å komme i konflikt med lovens intensjon.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 24.05.2018

Behandling:

Saken utsettes til neste TLM møtet.
Det avtales en befaring.

Endelig vedtak:

Saken utsettes og det avtales en befarings.

PS 33/18 5019/77/141 Terje Skjelstad - Tillatelse til tiltak - hytte

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for Teknisk, Landbruk og Miljø gir i henhold til Plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan for Flyhaugen hyttefelt for bygging av hytte med BYA 114 m², mønehøyde 4,8 m og takvinkel på 32 grader som omsøkt, tegninger av 09.05.2018.

Tillatelsen gis under følgende forutsetninger:

- Terje Skjelstad gis ansvarsrett som selvbygger, det forutsettes at det blir benyttet firma med kompetanse innenfor hvert enkelt fagområde der tiltakshaver selv ikke innehar kompetanse.
- Strøm, vann og avløp etableres før byggestart.
- Bygning plasseres i samsvar med søknad/plantegning.
- Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven med byggteknisk forskrift (TEK 17).
- Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, dersom det under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen, (mulig kulturminne), arbeidet må da stanses og fylkeskommunen varsles.
- Tiltaket må igangsettes senest 3 år etter at tillatelse er gitt, er ikke tiltaket påstartet faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9, 1 ledd.
- Det må for bygninger for varig opphold iverksettes tiltak mot eventuell radon i grunnen, jf. TEK 17 § 13-5, med mindre det kan dokumenteres at dette er unødvendig.
- Det påløper byggesaksgebyr beregnet etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.roan.kommune.no.
- Det anbefales montert vannmåler.

Tiltaket er vurdert i forhold til intensjonene i naturmangfoldlovens §§8-12, og anses ikke å komme i konflikt med lovens intensjon.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 24.05.2018

Behandling:

Framsatte nytt forslag til vedtak:

Hovedutvalg for Teknisk, Landbruk og Miljø gir ikke dispensasjon i henhold til Plan- og bygningslovens § 19-2 fra bestemmelsene i reguleringsplan for Flyhaugen hyttefelt for bygging av hytte med BYA 114 m², mønehøyde 4,8 m og takvinkel på 32 grader som omsøkt, tegninger av 09.05.2018.

Begrunnelse:

Tiltaket tilsidesetter formålet bak planbestemmelsene i reguleringsplan for Flyhaugen. Fordelen ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene.

Framsatte forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for Teknisk, Landbruk og Miljø gir ikke dispensasjon i henhold til Plan- og bygningslovens § 19-2 fra bestemmelsene i reguleringsplan for Flyhaugen hyttefelt for bygging av hytte med BYA 114 m², mønehøyde 4,8 m og takvinkel på 32 grader som omsøkt, tegninger av 09.05.2018.

Begrunnelse:

Tiltaket tilsidesetter formålet bak planbestemmelsene i reguleringsplan for Flyhaugen.

Fordelen ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene.

PS 34/18 5019/46/71 - Nina Smedstad - Søknad om omregulering av tomteareal

Sakens bakgrunn og innhold:

Roan kommune mottok 11.10.17 søknad fra Nina Smedstad om omregulering av tomten gnr 46/71 i Roan kommune. Denne tomten er per dags dato delt mellom arealene LNF(R) og område avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det ønskes omregulert til fritidsformål, slik at fremtidige søknader er i tråd med arealformålet på tomten. Tomten har et areal på ca. 1 000m².

Eiendommen er bebygd med fritidsbolig, og en endring av arealformålet vil ikke endre den faktiske bruken av arealet, men heller gi korrekt samsvar mellom regulert arealformål og faktisk formål/bruk.

Saken var oppe til behandling i kommunestyret 03.05.18 hvor det ble fattet vedtak om at saken skulle behandles av Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø. Og delegerte myndighet til å behandle denne saken der.

Vurdering etter Naturmangfoldloven (Nml):

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for omregulering. Kunnskapsgrunnlaget (Jfr. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes. Bruk av føre-var-prinsippet (jfr. § 9) er dermed ikke relevant.

Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes å være liten (jfr. § 10).

Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene (jfr. § 11)

Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet krever særlige tiltak (jfr. § 12)

Saksbehandler finner at tiltaket ikke er i strid med prinsippene i Nml §§ 8-12.

Vurdering av dispensasjonssøknad:

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.

Det er søkers begrunnelse for omdisponeringen er at eiendommen er bebygd med fritidseiendom, og en endring av arealet vil ikke endre den faktiske bruken av arealet, men heller gi korrekt samsvar mellom regulert arealformål og faktisk formål/bruk.

En omdisponering av arealformålet i kommuneplanens arealdel på eiendommen 46/71, vil åpne for flere omdisponeringer. Og med tanke på at arealdelen ble vedtatt i 2015 er det ingen gammel plan, og terskelen for å omdisponere er meget 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.

Begrunnelsen fra søker veier ikke tungt nok opp imot en omdisponering av kommuneplanens arealdel.

Etter en helhetsvurdering hvor ulike hensyn er blitt veid opp mot hverandre er det klart at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for avslag på søknaden.

Planstatus:

Omsøkt parsell ligger både innenfor LNF(R)-område og område avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Høringer:

Saken har vært til Fylkesmannen i Trøndelag på høring, og det har ingen merknader til saken.

Rådmannens innstilling:

Omsøkt tiltak er et tiltak etter Plan- og bygningsloven § 11-17. Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø viser til det ovenfornevnte og avslår omsøkt tiltak.

Begrunnelse:

- En slik omregulering av kommuneplanen vil føre til presedens for små endringer av kommuneplanen. Ettersom Roan kommune har revidert kommuneplanens arealdel (2015) vil det være lite hensiktsmessig å endre små biter nå. Tiltakshaver oppfordres til å spille inn omreguleringsønsket ved neste revidering av kommuneplanen.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 24.05.2018

Behandling:

Hanne Skjæggestad ba om at hennes habilitet ble vurdert pga. at hun har vært tidligere saksbehandler ved fradelingssak i år 2009.

Hanne Skjæggestad ble enstemmig kjent inhabil.

Framsatt omforent forslag til vedtak:

Omsøkt tiltak er et tiltak etter Plan- og bygningsloven § 11-17. Hovedutvalget for teknisk, landbruk og miljø viser til at fradeling til fritidsformål er foretatt i DS 94/09.

Dette vedtak er gjeldende framfor ny kommuneplan.

Framsatte forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Omsøkt tiltak er et tiltak etter Plan- og bygningsloven § 11-17. Hovedutvalget for teknisk, landbruk og miljø viser til at fradeling til fritidsformål er foretatt i DS 94/09.

Dette vedtak er gjeldende framfor ny kommuneplan.

PS 35/18 5019/65/18 og 159 - Julie og Svein Haugen - konsesjon på erverv av fast eiendom etter konsesjonsloven

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir med hjemmel i *Konsesjonsloven* § 2 Julie Haugen konsesjon for erverv av hele eiendommene 65/18 og 65/159 i Roan kommune.

Begrunnelse:

De forhold som er nevnt i *Konsesjonsloven* § 9 er vektlagt, og en har funnet at vilkårene for å gi konsesjon er tilstede.

Vilkår:

Det forutsettes at kjøper bosetter seg på eiendommen innen ett år fra den dato konsesjon blir gitt.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 24.05.2018

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir med hjemmel i *Konsesjonsloven* § 2 Julie Haugen konsesjon for erverv av hele eiendommene 65/18 og 65/159 i Roan kommune.

Begrunnelse:

De forhold som er nevnt i *Konsesjonsloven* § 9 er vektlagt, og en har funnet at vilkårene for å gi konsesjon er tilstede.

Vilkår:

Det forutsettes at kjøper bosetter seg på eiendommen innen ett år fra den dato konsesjon blir gitt.

Roan kommune 28.05.2018

Geir Ola Aune
Sektorleder teknisk/landbruk