

MØTEINNKALLING

Utvalg: FORMANNSKAPET
Møtested: Rådhuset
Møtedato: 20.01.2010 **Tid:** kl. 13.00

Eventuelt forfall meldes til tlf. **72 49 22 00**
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Tittel
1/10	10/20	REFERATSAKER
2/10	07/77	KOMMUNEDELPLAN VASSBYGDA - MERKNADER ETTER 2.- GANGS BEHANDLING
3/10	09/402	FORESPØRSEL OM ETABLERING AV BOLIGTOMT PÅ GNR.87 BNR.10
4/10	09/444	SØKAND OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV NAUST PÅ GNR 81/10
5/10	09/465	DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE FOR JORDBÆRLIA FOR HYTTE PÅ 98/14 - KLAGE PÅ VEDTAK

EVENTUELT

Lensvik, dato 14.01.10

John Ola Selbekk
e.fullm.

REFERATSAKER

Saksbehandler:

Arkiv:

Arkivsaksnr.: 10/20

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

1/10 Formannskapet

20.01.2010

Innstilling:

**KOMMUNEDELPLAN VASSBYGDA - MERKNADER ETTER 2.-GANGS
BEHANDLING**

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 07/77

Arkiv: BOKS SCW

Saksnr.: Utvalg
2/10 Formannskapet

Møtedato
20.01.2010

Innstilling:

Formannskapet vedtar følgende endringer i kommunedelplan for Vassbygda, i forhold til plan datert 28.10.09:

- Område B4 reduseres på plankartet slik at arealet som ligger innenfor 50-meter fra sjøen og 50 meter fra fylkesveg 277, utgår som byggeområdet, i samsvar med tidligere vedtatt bestemmelse.
- Framtidig byggeområde for bolig / næring B/N 1 opprettholdes. Innsigelse fra fylkesmannen tas ikke til følge.
- Framtidig byggeområde for næring / turisme N/T utvides over grensa til eiendommen gnr.6 bnr.2 med avgrensing som vist på kartskisse datert 11.01.10. I område N/T 1 skal kun tidligere vorpehus gjenoppføres. I område N/T 2 kan det i henhold til. godkjent reguleringsplan oppføres servicebygg og utleiehytter med tilhørende infrastruktur. Innslag til fjellhall vil også skje området.
- Område S1 i tidligere planforslag datert 28.10.09 erstattes av nytt område S1 nedenfor område N/T 2. Dette er en kombinert gjestehavn i tilknytning til næringsprosjektet og en ordinær småbåthavn. Plasseringa er valgt på bakgrunn av grunn- og vindforhold, for å konsentrere tiltaket og få en best mulig utforming.

Formannskapets vedtak oversendes sektormyndigheter og involverte for ny uttalelse.

Vedlegg:

1. Uttalelse fra Synnavikhaugen Sameie v/ styreleder Svein Hegg, brev datert 12.11.09
2. Uttalelse fra Statens vegvesen, brev datert 17.11.09
3. Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev mottatt 04.12.09
4. Uttalelse fra Fylkesmannen, brev datert 07.12.09
5. Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 08.12.09
6. Uttalelse og rev. skisse fra Agdenes Fisk v/ Arne Jørrestol, brev mottatt 13.01.10
7. Kartutsnitt som viser revidert forslag for områdene B4 og N/T1 og S1

Revidert konsekvensvurdering av området N/T1 (DELES UT I MØTET)

Saksopplysninger:

Formannskapet behandlet i sak 62/09 den 28.10.09 Kommunedelplan for Vassbygda revidert 17.07.09. Gjennom dette vedtaket ble varslede innsigelser imøtekommet, med unntak av følgende:

- N/T 1 i sjø ble ikke tatt ut slik fylkesmannen krevde, men arealet i sjø ble redusert, mens landarealet ble noe utvidet mot øst.
- B/N1 som ligger på gnr.10 bnr.11 som det ikke tidligere er gitt dispensasjon for å ta i bruk til næring, ble ikke tatt ut, slik fylkeslandbruksstyret og fylkesmannen krevde.
- Område B4 er ikke tatt ut slik fylkeskommunen krever, men er avgrenset slik at arealene som ligger nærmere fylkesveg og sjø enn 50 meter, utgår. (Bebyggbart arealet er redusert til 1,7 daa).

Formannskapets vedtak i sak 62/09 ble oversendt sektormyndigheter og direkte berørte grunneier for uttalelse. Det har kommet inn følgende tilbakemeldinger:

Synnavikhaugen Sameie v/ styreleder Svein Hegg, brev datert 12.11.09: Påpeker feil i planbeskrivelsen side 27 der det framgår at landarealet av foreslått byggeområde for næring/turisme N/T tilhører gnr.8 bnr.1. Dette landarealet tilhører Synnavikhaugen Sameie gnr.9 og gnr.10. Gnr.8 bnr.1 Sønderviken Laxevorpe har bruksrettighet i forhold til utnyttelse av vorpa, men ikke grunnrettighet, den tilligger sameie.

Kommentar: Feilen rettes opp. Det har imidlertid betydning for gjennomføring av planene for området N/T, og vil kreve at det inngås avtaler mellom grunneierne før området ev. kan tas i bruk. Se for øvrig kommentar til merknad fra Agdenes Fisk.

Statens vegvesen, brev datert 17.11.09: Boligbygging på området B4 må knyttes opp mot eksisterende bebyggelse i Mølnhaugen med ny bru over Heggaelva. Dette vil være et krav i forbindelse med reguleringsplanen.

Kommentar: Administrativt er vi usikre på hva som menes med at området B4 må knyttes opp mot bebyggelse i Mølnhaugen. Mølnhaugen ligger på østsida av Heggaelva, og har ingen direkte tilknytning til området B4. Tomta som ligger i området B4 har heller ingen direkte forbindelse med tomtene på østsida av Rundhaugen. Pga. bevaringsområde for kulturminner antar vi at området må få egen avkjørsel fra fylkesvegen, vest for Rundhaugen. Det virker urimelig at en enebolig, alternativt en tomannsbolig, skal utløse krav om ny bru over Heggaelva.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev mottatt 04.12.09: Krever at byggeområde B4 ved Rundhaugen må utgå av planen av hensyn til kulturminnevernet. Uttalelsen vil bli behandlet politisk i fylkesutvalget (2010).

Kommentar: Toppen av Rundhaugen er vist som båndlagt område, avgrenset i samsvar med tidligere krav fra kulturminnemyndighetene. Båndlegging av ytterligere områder har vi ingen forståelse for. En enebolig, alternativt en tomannsbolig, vil etter vår vurdering ikke være sjenerende for kulturminnet. Vilåret foreslås ikke tatt til følge.

Fylkesmannen, brev datert 07.12.09: Fylkeslandbruksstyret opprettholder innsigelsen mot den del av B/N1 som det ikke tidligere er gitt dispensasjon for å omdisponere, dvs. den nordøstligste delen av området. Krever at området B4 må avgrenses minimum 50 meter fra sjøen for å ivareta verdiene i strandsonen.

Kommentar: Formannskapet har diskutert innsigelsen ang. området B/N1, men ønsker å opprettholde området slik det er fremmet i kommunedelplanen. Det er små areal som er avsatt til utbygging i planområdet, og det er naturlig å ha en "buffer" i tilknytning til eksisterende næringsområder. Arealet er sentralt, og vil ikke være avgjørende for

jordbruksdrifta på eiendommen det tilhører. Kravet om byggegrense på 50-meter mot sjø, er tatt til følge.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 08.12.09: Påpeker at det kan finnes kvikkleire eller andre skredfarlige masser utenfor de avmerkede kvikkleiresonene. Det er viktig at kommunen sørger for at tilstrekkelig sikkerhet mot skred blir dokumentert før det gis tillatelse til oppføring av nye bygg og anlegg. Fraråder å godkjenne utfylling i sjø etc. før det foreligger vurdering fra geotekniker om at tiltaket ikke vil øke skredfaren. Viser til NVE`s retningslinjer 1/2008 og TEK om hvilke sikkerhetsnivå som skal legges til grunn ved planlegging og utbygging.

Kommentar: Absolutt sikkerhet mot skred er umulig, og vi mener de bestemmelser som er tatt inn i delplanen er tilfredsstillende. Det foreslås ikke ytterligere endringer i planen.

Agdenes Fisk v/ Arne Jørrestol, brev datert 07.01.09: Tar til etterretning at både masseuttak og planlagt vei gjennom Varvikskardet er tatt ut av planen. Dette stopper ikke prosjektet, men reduksjonen av utbyggingsarealet for næring / turisme (N/T) er så stort, at det ikke vil være realistisk å gjennomføre prosjektet. Viser ellers til at fylkesmannen gjennom tilrådning til Direktoratet for Naturforvaltning (DN) har fratatt grunneier på gnr.6 bnr.2 muligheten til å drive næringsfiske etter villaks. Som en følge av dette er det urimelig at en matrikulert lakseeiendom ikke kan omstilles til turismebasert drift, hvor villaksen danner grunnlag for satsingen på lik linje med laksens verdiskapning i elvedalene.

Ber for øvrig om at massetaket flyttes til foten av Høggjørestolen, der det planlegges anlagt som en hall i fjellet. Fjellhallen tenkes seinere brukt som oppstillingsplass for båter. Adkomst til området foreslås som følge av dette anlagt i tunell gjennom fjellet, se vedlagt skisse. Område for næring / turisme (N/T) må utvides til ca. 10 daa, slik tidligere skissert på området øst for Søndervikens laksevorpe på gnr.6 bnr.2. I dette området planlegges det å etablere innslag for sprengning av fjellhall, parkering, lekeplass og tilbud om overnatting; servicebygg og utleieenheter. Tidligere område S1 er redusert i forhold til opprinnelig prosjekt. Det foreslås at S1 utgår mot at det åpnes for ny og litt større småbåthavn øst for gnr. 8/1.

Småbåthavnområdet må trekkes ut mot marbakken for å oppnå ønsket dybde for større båter, og slik at utfyllingsområdene avgrenses mot den naturlige verpeplassen (historisk plassering). Dette gir betydelig mindre inngrep i fjæra da det ikke blir behov for utgraving av masser for dybderegulering. En kortere molo mot øst ,men grov sjø inn fra nord og nord-øst vil gi en dårligere beskyttet havn.

Kommentar: I forhold til inngrep i strandsona, mener vi at det reviderte prosjektet er langt bedre enn det tidligere. Tidligere N/T1 ville blitt krevd en god del sprengning på nakent berg i dagen, og bebyggelsen ville blitt liggende svært eksponert. Ved å legge bebyggelsen i den naturlige "kvelvinga" på gnr.6/2, får man en mye bedre landskapstilpasning, samtidig som arealet er redusert i forhold til opprinnelig forslag der alt areal på 6/2 var tatt i bruk. I stede for massetak i dagen, planlegges nå utsprengning og massetak inne i fjellet, noe som er svært positivt i forhold til omgivelsene. Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan for tiltaket, og vi mener at kommunen som planmyndighet og sektormyndighetene vil få mulighet til å påvirke utforminga av prosjektet. Dette foreslås også på bakgrunn av at man av erfaring vet at det er svært vanskelig å komme i etterkant å be om utvidelse av et utbyggingsområder.

Vurdering:

Administrativ vurdering av innkomne merknader framgår av kommentarene under hver enkelt merknad.

Det synes som jo mindre utbyggingsarealene er, jo enklere er det for myndighetene å fremme innsigelser.

Byggeområde for næring / turisme (N/T) og gjestehavn

I første høringsutkast til delplan, var området N/T vist som ett stort område som strakte seg fra grensa til gnr. 6 bnr.2 i vest til grensa i øst, noe tiltakshaver fortsatt ønsker. Administrativt finner vi det rimelig å avgrense arealet noe i forhold til førsteutkastet. Det blir en utfordring gjennom detaljplanlegging å finne en best mulig utforming av området. Kommunen har tidligere argumentert ovenfor fylkesmannen med at en overordnet kommunedelplan bør gi en grov avgrensing av utbyggingsområder, fordi det krever utarbeidelse av en detaljplan å sette så nøyaktige avgresninger som fylkesmannen ønsker. Det viser seg ofte ved prosjektering av bl.a. infrastruktur og tomter, at det medgår mer areal enn forutsatt.

I revidert skisse innsendt fra tiltakshaver er det nå skissert en større havn i stede for å etablere en gjestehavn og en ordinær småbåthavn slik det var i 1. høringsutkast. Som en følge av planprosessen og innvendinger mot prosjektet, er planene vurdert på nytt. For å få økonomi i prosjektet vil det være nødvendig å anlegge en gjestehavn som skal benyttes i prosjektet (sjark/fiskebåt og utleiebåter) i kombinasjon med ei ordinær småbåthavn der det kan leies ut båtplasser.

Det reviderte prosjektet tar i bruk et noe større areal, men strandsona blir bedre bevart. Stranda nedenfor området B1 og som delvis lå innenfor S1 i forslag datert 28.10.09, blir nå spart for inngrep. Dette er ei steinstrand, men der det til foreskjell fra stranda nedenfor det foreslåtte N/T beliggende på gnr.6/2, er mulig å gå. På stranda nedenfor 6/2 er det så stor stein i fjæra, at det er vanskelig og ferdes. Denne stranda blir imidlertid også liggende inntakt.

Revidert skisse viser et mindre utfyllingsområde i sjø utenfor det tidligere området N/T 1, men med en kanal mellom land og fyllinga for å sikre best mulig miljø, og for å gi en estetisk bedre utforming. På fyllinga er det planlagt et vorpetårn (overvåkning av laksevorpa) samt parkering for gjester.

Kommunen er klar over at overordnede myndigheter krever en overordnet plan for småbåthavner i Agdenes før de vil godkjenne nye lokaliteter. Kommunen ser imidlertid på kommunedelplanen som en overordnet plan, og siden Agdenes Fisk sitt prosjekt er avhengig av både areal på land og i sjø for å kunne gjennomføres, mener vi det likevel er riktig å ta inn havna i denne planen. Det er etter vår mening også viktig å kunne åpne for etableringer der det er vilje og ønske om å gjennomføre tiltak. Næringsprosjektet som her er under planlegging, har kontakt med og er i ferd med å inngå avtaler om samarbeid med andre turist- og næringsaktører i kommunen, noe vi synes er svært positivt.

Videre saksbehandling

Rådmannen tilrår at formannskapet vedtar følgende endringer:

- Område B4 reduseres på plankartet slik at arealet som ligger innenfor 50-meter fra sjøen og 50 meter fra fylkesveg 277, utgår som byggeområdet, i samsvar med tidligere vedtatt bestemmelse.
- Framtidig byggeområde for bolig / næring B/N 1 opprettholdes. Innsigelse fra fylkesmannen tas ikke til følge.

- Framtidig byggeområde for næring / turisme N/T utvides over grensa til eiendommen gnr.6 bnr.2 med avgrensing som vist på kartskisse datert 11.01.10, ca. 10 daa. Det tas inn i planbestemmelsene at det ved utarbeidelse av detaljplan skal legges vekt på å at strandsona skal være åpen for allmennheten, og bebyggelsen skal konsentreres mest mulig.

Planbeskrivelse og bestemmelser rettes opp i den grad det er nødvendig som en følge av endringene.

Aministrativt mener vi det vil være fornuftig å legge fram formannskapetets nye vedtak for sektormyndighetene for å avklare om de vil opprettholde sine innsigelser eller om endringene som er gjort, tilfredsstillere deres krav. Dersom en eller flere innsigelser blir opprettholdt, vil kommunen be om mekling før planen legges fram for kommunestyret for endelig godkjenning. Rådmannen ser det som lite konstruktivt at planen blir oversendt Miljøverndepartementet for avgjørelse, både fordi dette tar lang tid og fordi det der er liten forståelse for problemstillinger i småkommuner.

Dersom kommunen ikke tar hensyn til innsigelsene skal fylkesmannen mekle. Dersom innsigelsene står ved lag etter at kommunestyret har behandlet planen så er ikke kommunestyrets planvedtak endelig. Saken må da sendes Miljøverndepartementet for avgjørelse. Departementets vedtak kan ikke påklages.

FORESPØRSEL OM ETABLERING AV BOLIGTOMT PÅ GNR.87 BNR.10

Saksbehandler: Siv C. Westby
 Arkivsaksnr.: 09/402

Arkiv: GNR 87/10

Saksnr.: Utvalg
 3/10 Formannskapet

Møtedato
 20.01.2010

Innstilling:

Formannskapet er positiv til fradeling av boligtomter innefor området som i kommuneplanens arealdel er vist som området for spredt boligbygging. Det forutsettes at det kan etableres forsvarlig avkjørsel, og at det tas hensyn til prosjektering av ny gang- og sykkelveg og ev. nye avkjøringer i forbindelse med reguleringsplan for rv. 710.

Vedlegg:

1. Forespørsel på vegne av tiltakshaver, oversendt vegvesenet, brev datert 24.06.09
2. Svarbrev fra statens vegvesen datert 12.08.09
3. Brev fra kommunen til vegvesenet datert 01.09.09
4. Svarbrev fra statens vegvesen 08.10.09
5. Foreløpig skisse av reguleringsplan for rv. 710, tegning datert 05.02.09

Saksopplysninger:

Kommunen mottok i juni 2009 henvendelse med forespørsel om mulig fradeling av boligtomt fra gnr.87 bnr.10 i Lensvik. Eiendommen gnr.87 bnr.10 inkludert ønsket tomt, er i kommuneplanens arealdel vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) åpnet for spredt utbygging, og ønsket tomt ligger over 50 meter fra midtlinja til RV 710. Primært ønsker søker å gå sammen med eksisterende naboeiendommer om etablering av ny, felles avkjørsel fra rv. 710 slik at eksisterende avkjøringer til gnr./bnr. 87/10, 87/51 og ev. for 87/3 kan utgå. Dersom dette ikke skulle gå i orden, vil det være en mulighet at den nye tomten benytter eksisterende avkjørsel til gnr.87 bnr.10 etter søknad om utvidet bruk.

Administrativt har vi vært positive til fradeling, bl.a .fordi kommuneplanens arealdel åpner for spredt boligbygging i dette området, men har anbefalt at avkjørselsspørsmålet sees i sammenheng med reguleringsplanarbeidet for utbedring av rv. 710. Kommunen sendte derfor en forespørsel til statens vegvesen i brev datert 24.06.09 om hvordan de så på en ny, felles avkjørsel i området.

I sitt svarbrev datert 12.08.09 påpeker vegvesenet at de ikke var kjent med at kommuneplanens arealdel åpner for spredt utbygging i området, da dette ikke framgår av de planer som er oversendt vegvesenet. De mener også at de ikke har mottatt endelig vedtatt arealplan for 2002 – 2010. Vegvesenet konkluderer med at de ikke kan tillate spredt boligbygging i dette området, pga. at det ikke finnes noe tilbud utenom riksvegen for myke trafikanter. Det henvises ellers til ulykkesstatistikken som viser at det skjer mange ulykker i forbindelse med avkjøringer i spredtbygde strøk.

Vegvesenet nevnte ikke pågående reguleringsplanarbeid for rv. 710 i sitt svarbrev. Kommunen sendte derfor en ny henvendelse den 01.09.09, og spurte om dette arbeidet som bl.a. omfatter etablering av gang- og sykkelveg forbi området ville ha betydning for tomteetablering i området. I svarbrev fra vegvesenet den 08.10.09 framgår at vegvesenet vil gå mot spredt utbygging i området, og at de mener det vil ta lang tid før gang- og sykkelveg forbi området vil bli realisert.

Kommunen har også hatt henvendelse fra annen grunneier i området om etablering av ny bolig i forbindelse med sin eiendom. Administrativt har vi vært positive til dette. Vi ser nå at vegvesenet viser til at de ikke er kjent med kommunens arealplan, og at de vil gå imot alle etableringer av tomter i området.

Tomtesøkeren på gnr.87 bnr.10 har jevnlig vært i kontakt med kommunen for å høre hvordan saken går, og ønsker nå å få en klarhet i om det kan godkjennes fradeling av tomt i området, før søknad sendes inn.

Vurdering:

Kommuneplanens arealdel er egengodkjent, og vegvesenet har hatt anledning til å klage, noe de ikke har gjort. Vegvesenet hevder at de aldri har mottatt endelig vedtatt plan, men de har selv benyttet planen i mange saker i planperioden. Kommunen mener å være i sin rett til å legg vedtatt arealplan til grunn.

Uavhengig av arealplanen, vil det være en positiv holdning administrativt for å fradele boligtomter i dette området. Kommunen er også opptatt av trafikkikkerhet, men folk vil naturlig nok bo i nærheten av en veg. I dette området vil det bli en sanering av eksisterende avkjørsler, med etablering av en ny og bedre utformet avkjørsel. Denne nye avkjøringa vil da bli benyttet av en bolig i tillegg til eksisterende. Vi kan ikke forstå at dette vil forverre situasjonen, tvert imot. Når det gjelder myke trafikanters ferdsel langs rv. 710, er det klart at det er fare forbundet med å gå og sykle langs riksvegen. Det er 60-sone på strekningen, noe få billister overholder pga. den rette strekningen. Situasjonen vil bli en annen når planlagt gang-sykkelveg blir etablert. For skolebarn er det etablert sikringskjøring.

Vegen ligger der den ligger, og det er trafikkfare forbundet med alle veger. Uansett hvor boliger legges, vil det være en viss fare. Omsøkte tomt ligger i tilknytning til en rekke andre boliger. Søker har røtter i området og ønsker å etablere seg der.

Konklusjon

Administrativt vil vi gå inn for fradeling av boligtomt i området under forutsetning at det blir etablert en nye felles avkjørsel i området som kan benyttes av ny tomt på gnr.87 bnr.10. I foreløpig forslag til reguleringsplan for utbedring av rv. 710, er det vist slik avkjøring, tegning datert 05.02.09, C107.

I forhold til at vedtatt kommuneplan viser spredt utbygging i området, er det formelt ingen dispensasjonssøknad. Uttalelser fra vegvesenet gjør imidlertid at saken likevel legges fram for formannskapet for å få et vedtak på at kommunen ønsker å fradele tomt i området. Endelig fradeling må skje på bakgrunn av delingsøknad.

Det forventes at vegvesenet vil påklage en slik avgjørelse, og saken vil da trolig gå til mekling og ev. avgjørelse hos fylkesmannen.

SØKAND OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV NAUST PÅ GNR 81/10

Saksbehandler: Siv C. Westby
Arkivsaksnr.: 09/444

Arkiv: GNR 81/10

Saksnr.: Utvalg
4/10 Formannskapet

Møtedato
20.01.2010

Innstilling:

Formannskapet gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-1 dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, og fra gjeldende reguleringsplan for Ingdalen, for oppføring av naust på eiendommen gnr.81 bnr.10, plassert som omsøkt i søknad datert 19.10.09.

Dispensasjon gis fordi arealet er regulert til byggeområde, det har stått naust på tomta tidligere og det står naust helt inntil omsøkte plassering. En kan ikke se at dispensasjonen er til ulempe for de hensyn planen er satt til å ivareta selv om arealet er regulert til industriformål.

Før bygging kan ta til må det foreligge godkjent byggesøknad.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad med kart og foto datert 19.10.09
2. Uttalelse fra fylkesmannen datert 27.11.09

Saksopplysninger:

Kommunen mottok den 28.10.09 søknad fra eier av gnr.81 bnr.10 i Ingdalen om dispensasjon fra plan – og bygningslovens § 19-1 og reguleringsplan for Ingdalen for oppføring av naust. Gnr.81 bnr.10 består av to teiger; en for bolighuset og en for nausttomt. Det framgår av søknaden at nausttomta på 81/10 tidligere har vært bebyggt med naust, men at forfallet var så stort at bygget har rast sammen.

Kopi av søknaden inkludert gammelt foto som viser naust som ønskes gjenoppført følger vedlagt.

Plansituasjonen

Arealet der naustet ønskes oppført omfattes av reguleringsplan for Ingdal, vedtatt 14.12.99, og er regulert til byggeområde – industri, og arealet foran eksisterende og omsøkt naust, er regulert til friluftsområde. Arealet ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø.

Innkomne uttalelser

Dispensasjonssøknaden ble oversendt tilgrensende naboer og sektormyndigheter i brev datert 12.11.09, med svarfrist satt til 07.01.10. Det er kun mottatt uttalelse fra fylkesmannen som gir felles uttalelse for fylkesmann og fylkeskommune.

Fylkesmannen, brev datert 27.11.09: Ingen merknader. Fylkeskommunen har ingen merknader og vurderer det til å være relativt liten risiko for å komme i konflikt med fredede kulturminner. Fylkeskommunen minner imidlertid om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Vurdering:

Selv om nausttomta ligger innenfor vedtatt reguleringsplan, og således ikke omfattes av byggeforbudet i 100- meters beltet mot sjø, skal det utvises stor aktsomhet i forhold til å tillate ny bygging. Kommunene har en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i hundremetersbeltet langs sjø. De siste årene er det kun gitt tillatelse til bygging av naust der det er regulert til slikt formål gjennom reguleringsplan, og der det har stått naust tidligere og det er gitt tillatelse til gjenoppføring.

I omsøkte tilfelle er arealet regulert til byggeområde – industri, og det har stått naust på tomta tidligere. Det er etablert sagbruk på det regulerede industriarealet, der det også står et naust helt inntil tomta der omsøkte naust ønskes oppført. Den del av gnr.81 bnr.10 som ligger innenfor areal regulert til industriformål, er på 50m², og dermed ikke egnet for selvstendig industriformål.

Rådmannen vil anbefale at det blir gitt dispensasjon for oppføring av naust på gnr.81 bnr.10 som omsøkt. Dette anbefales på bakgrunn av at det har stått naust på eiendommen tidligere, og at saken dermed ikke vil skape presedens.

**DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE FOR JORDBÆRLIA
FOR HYTTE PÅ 98/14 - KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Arne Nordgård
Arkivsaksnr.: 09/465

Arkiv: GNR 98/14 tomt20

Saksnr.: Utvalg
5/10 Formannskapet

Møtedato
20.01.2010

Innstilling:

Kommunen kan ikke se at det forligger nye opplysninger i saken som gjør at formannskapets vedtak bør endres.

Klage fra Håvard Sterten tilrås etter dette ikke imøtekommet.

Vedlegg:

Klage fra Håvard Sterten datert 11.12.09.

Saksopplysninger:

Bernhard Olsen AS søkte for Håvard Sterten om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for oppføring av hytte med en mønehøyde på 5,8 meter. Saken ble behandlet av Formannskapet i sak 71/09 i møte av 18.11.09:

Vedtak:

Det gis ikke dispensasjon fra § 3.1.3 i reguleringsbestemmelsene for Jordbærlia for oppføring av hytte med mønehøyde opptil 5,8 m.

Vedtaket ble påklaget av Håvard Sterten den 11.12.09.

Klager anfører at dette er forskjellsbehandling. Det vises konkret til naboen på tomt nr. 10, som har en mønehøyde på 5,43 m på hytta si. Videre er klagers hyttemodell av typen "Oppstu" der det er bare en begrenset del av hytta som vil få høyde ut over planens bestemmelser om mønehøyde. For naboens vedkommende er det hele mønet som er 5,43 m.

Videre vises det til at rådmannen i sin saksframstilling er positiv til dispensasjon gitt at det blir foretatt oppfylling rundt hytta, slik at mønehøyden blir ca 5,5 – 5,6 m. Klager kan fylle opp rundt hytta slik at mønehøyden blir 5,6 – 5,7 m, og da vil en komme lavere ut enn hytta på tomt 10.

Høydeforskjellen til de nærmeste hyttene vil bli lite merkbar da de har ganske stor mønehøyde og med en vesentlig større grunnflate en den bygningen klager har omsøkt.

Endelig ber klager om at klagen gis oppsettende virkning.

Rettslig utgangspunkt:

Utgangspunktet er ny planlovs kap 19, der det bl..a. står følgende i § 19-2:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Vurdering:

Avslag på dispensasjon er påklaget av tiltakshaver og klagen er rettidig.

Formannskapet avsto dispensasjonen uten noen spesiell begrunnelse for hvorfor søknaden ikke kunne innvilges. Dette vil innebære at utvalget støtter seg på de gjeldende planbestemmelsene.

Som nevnt i den påklagede saken er spørsmålet om mønehøyde vurdert tidligere og planbestemmelsene ble i 2006 endret slik at anbefalt mønehøyde ble økt fra 5,0 til 5,3 m.

Klager påpeker at kommunen forskjellsbehandler søkere under henvisning til at nabohytta er 13 cm høyere enn anbefalt mønehøyde. Klager utdyper dette med at nabohytta i tillegg har et volum og en utforming som er større enn klagers hyttemodell.

Rådmannen er ikke enig i at dette forholdet automatisk tilsier noen forskjellsbehandling av søkerne. Som det framgår av planloven er det hensynet bak planbestemmelsen det evt. dispenseres fra, som er utgangspunktet for kommunens skjønn. Forskjellsbehandling betraktes bare som myndighetsmisbruk når det mangler saklig grunn eller virker sterkt urimelig eller urettferdig.

Rådmannen vil i den sammenheng bemerke følgende:

- Max mønehøyde måles normalt fra kotehøyde basert på planert terrengs gjennomsnittsnivå. Tilpasninger av grunnmur / fundament i forhold til terrenget har derfor stor innflytelse på hvor høy bygningen blir i forhold til terrenget. I tillegg kommer variabler ved selve bygningskroppen med etasjehøyde, takvinkel, osv.
- I slakt hellende terreng vil selv små endringer i mønehøyde kunne gi konsekvenser for de hyttene som ligger lenger opp i lia. For hytter øverst i lia er dette et mindre problem, for hytter som ligger lavere bør dette vurderes individuelt.
- Når det gjelder tomt nr. 10 mer konkret er det ikke gitt noen dispensasjon for denne hytta, som kommunen forutsetter har mønehøyde innenfor 5,3 m. Kommunens byggetillatelse er basert på innsendt byggesøknad.
- Hva som er grunnlaget for klagers opplysning om en mønehøyde på 5,43 m på nabohytta kjenner derfor ikke rådmannen til.

Ut fra overstående vil det være naturlig å vurdere hver enkelt byggesøknad individuelt. Vedtak i en byggesak gir etter dette ikke føringer for utfallet i en annen sak i hyttefeltet. Rådmannen vil derfor tilbakevise klagers påstand om forskjellsbehandling.

At rådmannen innstiller positivt, men at utvalget på tross av dette lander på et negativt resultat er ingen saksbehandlingsfeil. Resultatet ligger innenfor det skjønn kommunen er satt til å utøve.

Spørsmålet om oppsettende virkning er ikke relevant i denne saken, og kommenteres ikke nærmere

Rådmannen vil etter dette innstille på at klagen ikke imøtekommes. Det er ikke gitt noen nye opplysninger som ikke var kjent ved første gangs behandling av saken eller dokumentert forhold som tilsier at vedtaket bør endres. Kommunen har utøvd et forsvarlig skjønn.