



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Formannskapet	14.08.2018	57/18
Kommunestyret	28.08.2018	46/18

Fradeling av tomter i Kransarvika – gnr. 34 bnr. 01 - dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan – dispensasjon fra fradeling innenfor 100 meters- beltet fra sjø, nytt forslag / ny behandling.

Rådmannens forslag til vedtak:

I henhold til PBL`s § 19 – 1 sendes søknad om dispensasjon i forhold til gjeldende reguleringsplan til høring / uttalelse til regionale og statlige myndigheter, samt til berørte naboer.

Behandling i Formannskapet - 14.08.2018

Forslag fra Johan Petter Skogseth:
Tillegg til rådmannens forslag.

Administrasjonen bes kvalitetssikre saksdokumenter med tegningsmateriale før saken sendes ut på høring.

Vedtak

Rådmannens innstilling enstemmig tiltrådt.
Skogseths forslag i møte enstemmig tiltrådt.

Innstilling til Kommunestyret 28.08.18

1. I henhold til PBL`s § 19 – 1 sendes søknad om dispensasjon i forhold til gjeldende reguleringsplan til høring / uttalelse til regionale og statlige myndigheter, samt til berørte naboer.

2. Administrasjonen bes kvalitetssikre saksdokumenter med tegningsmateriale før saken sendes ut på høring.

Behandling i Kommunestyret - 28.08.2018

Forslag fra Berit Skaslien:

Det gis ikke dispensasjon fra eksisterende reguleringsplan. Området forblir henholdsvis vernet område og friluftslivområde. Dette i hht. Plan og bygningsloven §19-2.

Vedtak

Skasliens forslag vedtatt med 9 mot 8 stemmer .

Endelig vedtak:

Det gis ikke dispensasjon fra eksisterende reguleringsplan. Området forblir henholdsvis vernet område og friluftslivområde. Dette i hht. Plan og bygningsloven §19-2.

Vedlegg

- 1 Ny behandling
- 2 Tidligere behandling

Bakgrunn for saken / saksopplysninger:

Feilaktig delingstillatelse ble gitt 21.12.2016, saksnr. 2016/4025 – 8, da det ikke ble oppdaget at tomtene som ble fradelt lå innenfor en gjeldende reguleringsplan, Reguleringsplan Kransarvika, Frosta kommune.

Fradelingsvedtak med tilhørende kart med tomtegrenser, og plankart med tegnforklaring og bestemmelser til planen vedlagt.

Etter møter og i samråd med Fylkeskommunen, arkeolog og Fylkesmannen ble vi enige om å lage et saksfremlegg for å få innspill til å rette opp i feilen som ble begått. Saksfremlegg basert på det opprinnelige fradelingsvedtaket som ble fremmet, og vedtatt utsendt til høring / uttalelse til regionale og statlige myndigheter den 19.03.2018, saksnr. 2017/2427 – 7.

Etter innspill derfra, har Frosta kommune tatt alle innspill til vurdering, moderert og endret fradelingen på bakgrunn av innspillene, nytt forslag / ny behandling.

Innspill og kommunikasjon fra berørte naboer, mellom naboer og tiltakshaver, og fra tiltakshaver er basert på det feilaktige vedtaket. Dette er ikke vedlagt, da dette er å betrakte som et nytt revidert forslag, og alle parter gis nå muligheten til å komme med merknader / innspill til dette.

Oppsummering av innspill fra Trøndelag Fylkeskommune og fra Fylkesmannen i Trøndelag.

Svar og merknader til Fylkesmannens og Fylkeskommunens innspill og merknader er skrevet i **fremhevet mørkere tekst**. Dette gjelder kommunens egne svar og merknader, samt Natur og SamfunnAS svar ved Geir Langelo, fra vurdering av biologisk mangfold.

Trøndelag Fylkeskommune:

Trøndelag Fylkeskommune vil kunne akseptere at det gis dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling av hyttetomter med følgende vilkår:

1. Det tillates ingen inngrep innenfor areal for spesialområde bevaring.
2. Det forutsettes at bebyggelse innenfor tomt 34/75 legges utenfor areal regulert til spesialområde bevaring.
3. Utførte tiltak innenfor spesialområde bevaring reverseres og terrenget tilbakeføres med stedlige masser.

Nytt tomteareal for 2 nye tomter, flyttes utenfor hensynssone i reguleringsplan, formål bevaring.

Totalt tomteareal krympes med ca. 482 m², fra tidligere totalt 2832 m² til totalt 2350 m². Tomtegrense for tomten lengst vest og nærmest gravhaugen er flyttet utenfor gravhaugen, utenfor sikkerhetssonen og utenfor innregulert hensynssone.

I følge eksisterende reguleringsplan for området, er det ikke inntegnet formål veg forbi gravhaugen. Det er tegnet felles parkering merket P3 i enden av denne vegen. Slik situasjonen ser ut til å være nå, går veien gjennom sikringssonen til gravhaugen.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Landbruk: Ingen merknader.

Samfunnssikkerhet: Ingen merknader.

Klima og Miljø: I saker som omhandler tiltak i 100- metersbeltet langs sjø (PBL's § 1 – 8) skal dispensasjoner vurderes i forhold til hensynet som ligger til grunn for forbudet.

- Interesser knyttet til natur og kulturmiljø, herunder biologisk mangfold.
- Friluftsliv- og rekreasjonsinteresser.
- Landskapsverdier og andre allmenne interesser.

Under vurdering fra Fylkesmannen i Trøndelag:

Forbudet mot bygging i 100- metersbeltet mot sjø. Innskjerpet. Frosta ett pressområde. De to omsøkte tomtene ligger bak to eksisterende fritidsboliger i forhold til sjøen, og vil dermed i liten grad endre situasjonen med allmennhetens tilgang til sjøen.

Frosta kommune:

Innenfor planområdet og i området ellers er det store arealer avsatt til friluftsområde. Fradelte areal i nytt forslag beslaglegger en veldig liten prosentandel av dette. Det er i tillegg avsatt et område for friluftsområde i sjø mellom de to eksisterende hyttene i gjeldende reguleringsplan.

Ved at vi nå flytter ønsket areal for fradeling lenger øst, vil det gi muligheten for bedre fremkommelighet for andre hytteeiere til dette området ved sjøen og friluftsområde i sjø.

Den bebygde tomten nede ved sjøen som ligger lengst øst, har opparbeidet seg veg ned til sin tomt lenger vest innenfor planområde, i område formål friluftsområde. Dette området eies av Johan Wanvik, som var søker for den feilaktige fradelingen som det nå forsøkes rettes opp i. Denne vil vel også bidra til at allmennheten lettere kan komme seg til sjøen.

En betydelig del av de omsøkte tomtene ligger imidlertid innenfor naturtype «Strandberg» med A- verdi. Registreringen av naturtypen er relativt gammel, og det er en viss sannsynlighet for at en ny kartlegging her vil kunne påvist arter på rødlista (sårbare eller truede). Et bedre kunnskapsgrunnlag vill gitt et mer forsvarlig grunnlag til å vurdere tiltakene ut i fra prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

Frosta kommune:

Frosta kommune har innleid ekstern aktør for å vurdere biologisk mangfold i det aktuelle området, og området rundt. Befaring og registreringer ble utført av Natur og Samfunn AS v. Geir Langelo. Arbeidet i felt ble i følge rapporten utført 27.07.2018. Det var da oppholdsvær og sol, og fine forhold for undersøkelser. Rapporten ble fullført og sendt Frosta kommune den 02.08.2018.

Natur og Samfunn AS:

Oppsummering under konklusjon i rapporten:

Området kommer ikke i konflikt med den tidligere registrerte lokaliteten med rike Strandberg., da denne er unøyaktig avgrenset og feilaktig viser at de to tomtene berører denne naturtypen.

Arealet utenfor selve fritidsboligene bør etter vår oppfatning derfor beholdes som naturtomter, uten ytterlige opparbeidelse eller tilplantning. Det bør ikke tippes masser ned mot skråningen mot vest.

Frosta kommune:

Sprengning og terrengarbeider som er utført, skal gjenopprettes med stedlige masser, så fremt de ikke ligger innenfor byggegrenser og areal for bygging i nytt forslag til tomtefradeling.

Sprengnings- og opparbeidelser utført på tomtene, er ikke godkjent av Frosta kommune, og skal ikke legges vekt på i dette saksfremlegget.

En fortetting av eksisterende reguleringsplaner vurderes som positivt fremfor å etablere nye områder for utbygging. Tomtene er relativt store.

Frosta kommune:

I det feilaktige fradelingsvedtaket var tomtene større enn nå. De er redusert totalt med 438 m². Det feilaktige fradelingsvedtaket hadde byggegrense mot skråningen mot sjøen av to årsaker.

Det ene var pga. opplysninger om rike Strandberg, som nå i rapporten fra vurderingen av biologisk mangfold viser seg å være feil.

Den andre grunnen var for å unngå innkikk til de to tomtene ved sjøen. Byggegrensen mot nord og sjøen opprettholdes som før, et stykke unna skrenten ned mot disse tomtene.

Det opplyses om at i tillegg til gitt byggegrense mot sjø og nabotomtene ved sjøen, er det en reell høydeforskjell i skrenten mellom disse og nytt tomteareal på hele 12 til 14 meter på an avstand på 40 meter. I skrenten er det opptil 8 meters høydeforskjell på en avstand på 10 meters lengde.

Under konklusjon fra Fylkesmannen i Trøndelag:

For å sikre ivaretagelse av det biologiske mangfoldet knyttet til naturtypen, vil Fylkesmannen gi faglig råd om å avslå dispensasjon for fradeling slik den NÅ foreligger.

Frosta kommune.

Kommunen har vurdert alle innspill, og fremmer nå et revidert forslag som alle parter, statlige, regionale og berørte naboer kan vurdere på nytt, komme med merknader, slik at kommunen kan gi et nytt og riktig vedtak i denne saken.

Henviser til rapport fra Natur og Samfunn AS. Nytt endret forslag har hensyntatt dette, og endret planen i forhold til dette. Håper og tror nå at de fleste forhold i PBL`s § 1 – 8 er vurdert i dette saksfremlegget.

«Saker som omhandler tiltak i 100- metersbeltet langs sjø (PBL`s § 1 – 8) skal dispensasjoner vurderes i forhold til hensynet som ligger til grunn for forbudet».

Vurdering:

Under vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven fra Fylkesmannen i Trøndelag:

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvorfor prinsippene i §§ 1 – 8 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som saksbehandlingsfeil.

Frosta kommune:

Fradeling av tomter i Kransarvika – gnr. 34 bnr. 01 - dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan – dispensasjon fra fradeling innenfor 100 meters- beltet fra sjø, nytt forslag / ny behandling, sendes alle berørte parter med 4 ukers frist for uttalelse.

Det vil gi alle berørte parter muligheten for innspill og merknader før ny behandling av et fradelingsvedtak.

Frosta kommune håper med dette at feil saksgang i første fradelingsvedtak rettes opp, og at saken nå kan få en riktig behandling, og dermed til slutt ende opp med et riktig fradelingsvedtak etter hørings- / og uttalelsesrunden til regionale og statlige myndigheter, og til berørte naboer.

Konklusjon:

I henhold til PBL`s § 19 – 1 sendes søknad om dispensasjon i forhold til gjeldende reguleringsplan til høring / uttalelse til regionale og statlige myndigheter, samt til berørte naboer.

Det søkes også om dispensasjon i henhold til PBL`s § 1 – 8, byggeforbud innenfor 100-metersbeltet mot sjø.

Frist for innspill eller merknader til høringsrunden settes til 4 uker etter utsendelse av saksdokumenter.

Arne Ketil Auran
Rådmann