



Saksframlegg

Namdal Bruk - Søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for fradeling av tomt til eksisterende hytte ved Gårdsetervatnet, gnr 17 bnr 1 fnr 1.

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Flatanger Hovedutvalg for næring, miljø og teknisk		

Rådmannens innstilling

Flatanger kommune finner ikke å kunne gi dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for fradeling av 18 daa tomt bebygd hytte med gnr 17 bnr 1 fnr 1. Avslaget begrunnes med at fradeling av tomter til fritidsformål i denne størrelsen ikke er forenlig med hensynene i LNF-formålet i kommuneplanen og den arealpolitikken kommunen har i forhold til tomtestørrelser for fritidshus.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
I	17.10.2012	Søknad om dispensasjon fra arealplan for kjøp av festet hyttetomt med adkomst ved Gårdsetervatnet	Namdal Bruk as
U	13.11.2012	Vedrørende søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av bebygd hytte ved Gårdsetervatnet i Flatanger	Namdal Bruk
I	15.11.2012	Dispensasjon fra arealplan, hytte, Gårdsetervatn	knut berger
S	21.11.2012	Namdal Bruk - Søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for fradeling av tomt til eksisterende hytte ved Gårdsetervatnet, gnr 17 bnr 1 fnr 1.	
X	21.11.2012	Oversiktskart	

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon fra arealplan for kjøp av festet hyttetomt med adkomst ved Gårdsetervatnet
- 2 Oversiktskart

Saksopplysninger

Flatanger kommune har mottatt søknad datert 17.10.12 fra Namdal Bruk AS og Kjell Aakervik om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for fradeling av bebygd festet tomt ved Gårdsetervatnet, gnr 17 bnr 1 fnr 1. Namdal Bruk eier odden som hytta ligger på som avgrenses av fylkesvegen og vatnet. Det søkes nå om å få fradelt hele odden på ca 18 daa til tomt for eksisterende hytte. Begrunnelsen for søknaden er at parsellen ikke har betydning for skogsdrift/utmarksdrift på Namdal bruk sin eiendom, og at parsellen er tatt i bruk til høgspennetnett og parkering m.m. allerede.

Arealstatusen på området er LNF, og det er i et område som ikke er vurdert i kommunens strategikart for fritidsbebyggelse. Det er ingen kjente miljøverdier i forhold til biologisk mangfold, viltkart eller registrerte kulturminner på det omsøkte arealet.

Etter at søknaden ble mottatt kommunen ble det sendt brev til søkerne den 13.11.12 med kommunens foreløpige vurdering av søknaden. I brevet presiseres det at fradeling av ei hyttetomt på 18 daa som omsøkt er i strid både med kommunal arealpolitikk og statlige føringer, og kommunen frarådet søkerne å gå videre med søknaden slik den opprinnelig ble framlagt. Samtidig ble det signalisert at kommunen vil stille seg positiv til en søknad der det søkes om fradeling av naturlig tomt på inntil 1 daa rundt den eksisterende hytta. Det ble bedt om at søkerne tok dette opp til vurdering, og kommunen ville avvente videre behandling fram til at tilbakemelding på kommunens brev forelå.

Flatanger kommune mottok epost fra Namdal Bruk v/ Knut Berger den 15.11.12, der de poengterer at de ønsker å opprettholde søknaden i sin opprinnelige form, og ber om realitetsbehandling av denne.

Vurdering

Dispensasjonssøknaden fra Namdal Bruk / Kjell Aakervik omfatter dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for fradeling av ei hyttetomt på ca 18 daa. Dette er ikke i samsvar med kommunens politikk på området tidligere da en har ønsket en restriktiv politikk i forhold til størrelsen på fritidstomter, og en ønsker ikke å tillate fradeling av større tomter enn hva bebyggelsen krever. Dispensasjonsbestemmelsene er strammet inn i ny plan- og bygningslov og det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, og det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at dette skal kunne gis.

Denne saka er sammenlignbar med mange tidligere saker behandlet i kommunen der en har vært positiv til fradeling av eksisterende festetomter til å bli selveiertomter. Det har da konsekvent vært gjort en vurdering omkring størrelsen på arealet som tillates fradelte, og at dette ikke skal overstige det arealet som bebyggelsen krever.

En kan ikke se at denne saken skiller seg vesentlig fra andre saker som omhandler fradeling av festede tomter til selveiertomter, og det anbefales ikke at det tillates fradeling av tomter til fritidsformål på 18 daa. Dette vil ikke ivareta hensynene i LNF-formålet i kommuneplanen.

Lauvsnes 21.11.12

Rune Strøm
Rådmann

Hans Petter Haukø
Teknisk sjef