



Åfjord kommune
Servicetorget

Roger Vilfred Hosen

Stihaugen 1
7170 Åfjord

Deres ref.

Vår ref.
7766/2019/5018/89/33/8MOSK

Dato
09.09.2019

5018/89/33 - Saksframlegg - Ny grunneiendom - Sjøbakkan 56 - Roger Hosen

Monika Kataja
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Eksterne kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG	Postboks 2600	7734	STEINKJER
Lars Ole Hosen	Selnesveien 96	7170	Åfjord

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Øvre Årnes 7
7170 Åfjord
Besøksadresse Åfjord rådhus
Telefon 72532300

Telefaks 72532301
E-post postmottak@afjord.kommune.no
Internett www.afjord.kommune.no
Bankgiro 43450600793



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
29/19	Åfjord - Det faste planutvalget	28.08.2019

Saksbehandler: Bjørn Murvold

5018/89/33 – SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV NY GRUNNEIENDOM - SJØBAKKAN 56 - ROGER HOSEN

- 1 5018/89/33 - SØKNAD OM TILTAK - REKVISISJON AV
OPPMÅLINGSFORRETNING - NY GRUNNEIENDOM - SJØBAKKAN 56
- 2 5018/89/33 - SITUASJONSKART
- 3 5018/89/33 - AVTALE OM VEIRETT
- 4 5018/89/33 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PBL §1-8 OG
KOMMUNEPLANENES AREALDEL

Sakens bakgrunn og innhold:

Roger Hosen søker om dispensasjon for fradeling av ca. 1,5 dekar tomt på gnr. 89/33 i Hosen på Stokkøya til fritidsformål til hans sønn Lars Ole Hosen.



Situasjonskart

Omsøkte tomt ligger ca. 70 meter fra strandlinje mot nord. Planlagt adkomst til tomt er forutsatt i forlengelse av Sjøbakken, over gnr. 89/33 og det foreligger avtale om veirett.

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNFR-område) og *plan- og bygningsloven §1-8*, forbud mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø.

Tiltaket er nabovarslet uten innkomne merknader.

Høring:

Kommunens landbruksavdeling:

Landbruksavdelingen har blitt forelagt søknad fra Lars Ole Hosen vedr. fradeling av hyttetomt på eiendommen gnr. 89 bnr. 33 på Stokkøya.

Omsøkt tomt vil berøre innmarksbeite og overflatedyrka jord på eiendommen, jf. gårdskart.

Arealfordeling:	Innmarksbeite – ca. 150 m ²
	Overflatedyrka – ca. 1000 m ²
	Annet areal – ca. 250 m ²

Arealet som blir berørt ligger i dag brakk.

I henhold til jordlovens §§ 9 og 12 kan det gis tillatelse til omdisponering og fradeling av jordbruksareal hvis det er samfunnsgagnlig ut fra hensynet til bosetting, ikke skaper drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området eller forringer kulturlandskapet.

Omsøkt fradeling av tomt vil ikke føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Kulturlandskapet vil bli noe berørt.

Åfjord kommune vil derfor på bakgrunn av de momenter som kommer fram gi tillatelse etter §§ 9 og 12 i jordloven til omdisponering og fradeling av ca. 1,5 daa jordbruksareal i forbindelse med omsøkt tomt.

Trøndelag fylkeskommunen:

Vi viser til deres oversendelse datert 27.juni 2019.

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, samt dispensasjon fra pbl § 1-8 for fradeling av 1,5 daa tomt til fritidsformål på eiendommen 89/33. LNF-områder har som formål å ivareta interessene for landbruk, natur og friluftsliv. Dette innebærer at disse arealbruksformålene skal tillegges stor vekt og tiltak i konfliktsituasjoner med disse interessene skal normalt ikke tillates. Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i tillegg et utgangspunkt definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (jf. pbl. § 1-8).

Åfjord kommune er i sluttfasen med ny arealdel. I forslag som var på høring er det lagt inn byggegrense mot sjø, og bestemmelsene 2.4 Byggegrenser, understreker både nasjonal politikk og kommunens politikk om at all bebyggelse skal plasseres i henhold til byggegrense vist i plankartet. Byggeforbudet i strandsonen skal i utgangspunktet håndheves strengt. Der det likevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvise tiltak.

En dispensasjon i dette tilfellet kan skape uheldig presedens for liknende saker i fremtiden. Fylkeskommunen anmoder om at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene:

Landbruk

Det er søkt dispensasjon for fradeling av tomt til fritidsformål på eiendom gnr/bnr 89/33, i Åfjord kommune. Ifølge søknaden er ønsket tomt ca. 1,5 dekar, og vil beslaglegge om lag 1 dekar overflatedyrka mark, ca. 150 kvm innmarksbeite og ca. 250 kvm annet markslag. Søknaden er begrunnet med at flere generasjoner fremover kan holde eiendommen i hevd. Ifølge NIBIOs kartdatabase er eiendommen 7,6 dekar stor i dag.

Det kommer ikke fram av søknaden hvorvidt det er gjort alternative vurderinger for plassering av tomta som ikke vil berøre dyrka mark. Ved omdisponering av dyrka mark er det viktig at

både alternativ- og behovsvurderinger kommer fram. Ifølge NIBIOs kartdatabase vil tomta ligge innenfor Ytre Åfjord beitelags grenser. Konsekvensene for beiteinteressene kommer ikke fram av søknaden. I kommunens vurdering av saken kommer det fram at kulturlandskapet vil bli noe berørt av tiltaket. Dette er uheldig. Etter vår vurdering vil jordbruksinteressene bli tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon. Vi fraråder dispensasjon og vil vurdere å påklage eventuelt et positivt vedtak. Vi ber om å bli orientert om vedtak i saken.

Klima og miljø

Tomta ligger mellom 70-100 meter fra strandlinja. Rett nordvest ligger 2 eneboliger nærmere

strandlinja. Fritidsboligen vil også bli samlokalisert med eksisterende bebyggelse i øst. Det er ikke registrert biologisk mangfold som krever spesielle hensyn, slik at vi har ingen merknader til fradelingen.

Samfunnssikkerhet
Ingen merknad.

Reindrift
Ingen merknad.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

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

Svar til Fylkesmannen i Trøndelag sin uttalelse fra Lars Ole Hosen:

Henviser til telefonsamtale der du ønsker tilsendt bilder fra området. Sender nå disse (vedlegg).

Jeg har markert ca. plassering av hytta med røde kjegler, disse vises på flesteparten av bildene. Som du ser på bildene er området ikke til bruk til noe landbruksformål i dag, det har det ikke vært på ca. 35 år, siden min far drev med sauer.

Da var dette gresset i området slått med lja og herset. Området ble heller aldri brukt til beiteområde. Siden da er det min far (Roger Hosen) som har holdt området fritt for trær og buskas som kommer opp. Nå begynner mine foreldre å bli gamle og helsemessig ikke i stand til å vedlikeholde hele eiendommen lenger. Det er noe av grunnen til at de ønsker å utskille så stort område av eiendommen. Området er og blir aldri egnet til moderne landbruk.

Når det gjelder min intensjon om bruken av området (tomta), så er det å få oppført en hytte der, slik at min familie har noe eget der som vi kan bruke i flere generasjoner framover. Resten av området på tomten vil vi vedlikeholde med å slå gresset og ta ned buskas og trær som kommer opp. Rett og slett ta vare på kulturlandskapet rundt oss.

En konsekvens som jeg kan se er at etter mine foreldre en gang faller fra, er at noen av mine brødre vil kreve å bli kjøpt ut fra eiendommen til markedspris. Med de eiendomsprisene det er i området for tiden, så vil ikke vi ha økonomisk mulighet til det. Eiendommen vil da gå ut til salg på det åpne marked og vil miste området for alltid. Det vil være en tragedie for oss.

Når det gjelder alternativer for plassering av hytta så er det gjort. Den første plassering vi vurderte var lenger bak den bebyggelsen som er der. Men da måtte jeg få kjøpe noen kvadrat av naboeiendommen som mine tanter eier. Dett på grunn av terrenget i området. Det fikk jeg ikke kjøpe av dem. Den andre plassen vi vurderte var lengre ned mot hytta til mine foreldre. Men der blir det for trangt i mellom grensen til naboeiendommen igjen og den andre bebyggelsen. Samt at der er det en gammel brønn der og massevis av gamle steingrøfter som drenerer området. Disse ønsker jeg da heller ikke å begynne å grave i, og risikere å ødelegge dreneringen, med overflateerosjon som konsekvens.

Vi ønsker heller ikke en plassering der vi må begynne og sprengje fjellet i området. Det vil i hvert fall være med å ødelegge kulturlandskapet i området. Det har også en så stor økonomisk konsekvens at prosjektet vårt ikke blir gjennomførbart.

Ut fra disse vurderingene så har vi kommet fram til at den foreslåtte plasseringen er den som er best egnet og mest hensiktsmessige for mine brødre, foreldre og generasjoner framover. For fortsatt å kunne eie og bruke området som har vært i familien i mange generasjoner.

Jeg håper med dette at jeg har fått overbevist Dere (fylkesmannen) om at dette prosjektet kan gjennomføres slik det er søkt om.

Fylkesmannen i Trøndelag sitt svar til Lars Ole Hosen:

Vi har merket oss opplysningene og bildene du har sendt oss, og takker for tilleggsopplysningene i saken. Vi ser at de nye opplysningene bidrar til å nyansere synet vårt. Vi har varslet klage på et eventuelt positivt vedtak i kommunen, men vi vil gjøre en selvstendig vurdering om det er grunnlag for å gå videre med en klage i denne saken når vi får kommunens vedtak.

Ytre Åfjord beitelag:

Beitelagsleder i Ytre Åfjord beitelag har vært på befaring i området på Stokkøya, og det omsøkte arealet vil ikke ha noen konsekvenser for beiteressursen i området. I dag er det ingen som utnytter dette arealet til beite og for fremtidig beite-interesse vil ikke dette tiltaket begrense beiteressursen i området. Ytre Åfjord beitelag har ingen innvendinger til at dette arealet blir bebyggt.

Vurdering:

Naturmangfoldloven:

Omsøkte tiltak anses ikke å berøre *Naturmangfoldloven §§ 8-12* i vesentlig grad. Området for inngrepet berører, jfr. Miljødirektoratets databaser og kart (miljodirektoratet.no), ikke noen registreringer mht. artsdata, naturtyper, kulturlandskap, friluftsområde eller vern/foreslått vern.

§ 8. (Kunnskapsgrunnlaget)

Det aktuelle tiltaket berører jordbruksareal som i lengere tid har vært ute av drift. Området er sjekket mot naturbase og artskart og det er ikke registreringer her som tilsier at tiltaket vil berøre naturmangfoldet vesentlig i negativ retning. Kunnskapsgrunnlaget anses å være godt nok for vurdering i denne saken.

§ 9. (Føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget anses å være godt nok og føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§ 10. (Økosystemtilnærming og samlet belastning)

Kjenner ikke til annen negativ påvirkning av økosystemet og anser samlet belastning som akseptabel.

§ 11. (Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Dette anses som ikke som særlig relevant i denne saken. Skulle tiltaket likevel medføre skade på naturmangfoldet skal tiltakshaveren dekke kostnader for å hindre eller begrense skadene som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

§ 12. (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultat.

Kulturminneloven:

Det er ingen registrerte - eller av kommunen kjente - fornminner som berøres.

Skred/flom/rasfare:

I følge www.skrednett.no ligger tiltaket utenfor område for skred / flom / rasfare.

Vurdering av dispensasjon:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

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.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I dette tilfellet søkes det om dispensasjon for fradeling av tomt til fritidsformål i LNFR- område og innenfor 100-merersbeltet mot sjø.

For at dispensasjon skal kunne gis kan ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsparagraf vesentlig tilsidesettes. I tillegg skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Når det gjelder arealformålet (LNFR) i kommuneplanen så vil en dispensasjon her sette arealformålet til side. Omsøkte tomt er del av en gammel slåtteeing og beiteareal som har vært ute av drift i lengere tid. Arealet er ikke egnet til drift etter dagens driftsform da området er forholdsvis lite og fjell stikker opp i dagen på enkelte plasser. Tiltaket vil ha liten konsekvens for beiteressursen i området og lokalt beitelag har ingen innvendinger til tiltaket.

Når det gjelder forbudet mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø så er det annen bebyggelse i området som ligger nærmere strandsonen. Da adkomstveg til Hosen ligger mellom omsøkte tomt og strandsonen vil allmenne interesser i liten grad bli berørt.

Verken formålsparagrafen eller hensynet bak bestemmelsen vurderes som vesentlig tilsidesatt. Fordelene med en dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene.

Oppsummering:

Søker ønsker en tomt til fritidshus på sin familieeiendom. Det er fra søkers side et ønske om å etablere seg i området for bedre å kunne holde familieeiendommen i bedre hevd. Nærliggende bebyggelse til omsøkte tomt er også i nær families eie. Det er gjort grundig vurdering av alternativ plassering av tomt men disse viser å være uegnet eller kostnadmessig utfordrende for utbygging. Jordbruksarealet har vært ute av drift i lengre tid og har liten verdi etter dagens driftsform. Beiteressursen i området vil ifølge lokalt beitelag være lite skadelidende av tiltaket.

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNFR-område) og *plan- og bygningsloven §1-8*, forbud mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø for fritidstomt på gnr. 89/33 som omsøkt.

Dispensasjon begrunnes med at allmenne interesser i liten grad blir berørt og at beslaglagt jordbruksareal har liten verdi etter dagens driftsform.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 28.08.2019
Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Det faste planutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNFR-område) og *plan- og bygningsloven §1-8*, forbud mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø for fritidstomt på gnr. 89/33 som omsøkt.

Dispensasjon begrunnes med at allmenne interesser i liten grad blir berørt og at beslaglagt jordbruksareal har liten verdi etter dagens driftsform.