



Åfjord kommune
Landbruk og tekniske tjenester

Harbak AS

Harbaksveien 671
7177 Revsnes

5018/90/4 - Fradeling av tomt med bolig og driftsbygning - dispensasjon og tillatelse		D.sak:	163/19
Eiendom:	Gnr. 90, bnr. 4	Areal:	2.000 m ²
Ansvarlig søker:	Harbak AS	Arkivsaknr:	2018/1733
Tiltakshaver:	Samme	Saksbehandler:	8SFJ
Mottattdato:	29.11.2018	Komplettdato:	29.11.2018

Saksopplysninger:

Harbak AS v. Elin og Roy Harbak søkte opprinnelig om fradeling av ca 1100 m² bebygd areal til boligformål på gnr. 90, bnr. 4, Sundgårdsmyren. Omsøkte parsell utgjør gårdstunet på eiendommen. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen. I begrunnelsen anføres:

- Eier bor ikke selv på bruket.
- Dyrkamarka drives i dag av lokal gårdbruker.
- Uoversiktlige rettighetsforhold på eiendommen etter tidligere fradelinger. Fradeling av tunet vil forenkle forholdet mellom ny beboer og eiers bruk av resten av eiendommen. (Innspill om framtidig bruk er gitt i forbindelse med rullering av kommuneplanen tidligere i år).

Etter kommuneplanen ligger tomten i et *landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område)*, hvor ny eller vesentlig utvidelse av bolig, ervervs- eller fritidsbebyggelse ikke tillates.

For bolig- og ervervsbebyggelse kan det gis dispensasjon under forutsetning av at sektor-myndighetene gir tillatelse. Slike dispensasjoner fra byggeforbudet skal fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse der en tar i bruk eksisterende avkjørsler fra offentlige veier.

Ekstern høring:

Søknaden har vært forelagt **Fylkesmannen**, som i sin uttalelse, mottatt 20.12.18, blant annet sier:

Selv om dette er en liten landbrukseiendom med relativt marginalt areal- og ressursgrunnlag, vil det normalt være behov for bolig for eieren for å sikre best mulig forvaltning av eiendommens ressursgrunnlag. Vi vil advare mot at det åpnes for å fradele bebyggelsen også på slike små landbrukseiendommer. På generelt grunnlag er det negativt at eiendommer med landbruksressurser blir liggende husløse. Dette svekker muligheten for at areal- og ressursgrunnlaget blir forvaltet av eiere med lokal tilknytning.

Vårt faglige råd er derfor at det ikke gis dispensasjon i dette tilfellet. For det tilfellet at kommunen er innstilt på å fatte et positivt vedtak, bør det gjøres en vurdering av en

*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

eventuell presedenseffekt vedtaket kan ha.

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 hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Søknaden har vært forelagt **Trøndelag fylkeskommune**, som i sin uttalelse, mottatt 17.12.18, sier at de ikke har merknader.

Dette er en registrert landbrukseiendom, og det var nødvendig med behandling i landbruks- og utmarksnemnda.

Etter klage og to behandlinger der, ble endelig vedtak i møte 04.04.19:

Innspill fra grunneier imøtekommes slik at grunneier beholder «korridor» gjennom dyrkamarka. Før eventuell fradeling / salg må grunneier videreføre eller sikre adkomstrett for fremtidige driftere samt øvrige grunneiere som er avhengig av eksisterende vei som adkomstvei. Salg av dyrkamark må skje senest innen ett år etter at fradeling er gjennomført.

Åfjord kommune v/ landbruks- og utmarksnemnda gir følgende tillatelse etter jordloven: I henhold til jordlovens §12 gis det tillatelse på vilkår til fradeling av 2,0 daa tomt med bolig, driftsbygning og omkringliggende dyrkajord/annet arealsom vist på kart (to parseller på til sammen ca. 19 dekar) fra eiendommen 90/4 på Stokkøya.

Vilkår:

Dyrkajorda/annet areal (merket hvitt) skal selges som tilleggsjord til aktive gårdsbruk i området.



Skisse til LU-nemndas vedtak.

Naturmangfoldloven:

Omsøkte tiltak anses ikke å berøre *Naturmangfoldloven* §§ 8-12 i vesentlig grad. Området som inngrepet berører, jfr. Naturbase og Artskart II, ikke noen registreringer mht. arter, naturtyper, kulturlandskap, friluftsområde eller vern/foreslått vern.

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 har ingen av sektormyndighetene avgjørende merknader. Der er heller ikke forhold å ta hensyn til angående naturmangfold eller friluftsliv. Det kan derfor gis dispensasjon og tillatelse til fradeling under forutsetning av at vilkårene som LU-nemnda setter blir oppfylt. Referat fra LU-nemnda ble først utsendt 28.08.2019. Vedtakets gyldighet settes derfor til ett år etter at dette vedtaket utsendes.

Du underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak etter delegert myndighet fra Det faste planutvalget:

VEDTAK FRADELING:

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 19-2* dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF-område), og gir i henhold til *Pbl § 20-1* en tidsavgrenset tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom for omsøkte tomt på ca. 2.000 m² til formål bolighus, fradelt gnr. 90 bnr. 4. Parsellen er vist på kartutsnitt i saksframlegget. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. I samsvar med vedtaket i LU-nemnda, må det søkes om fradeling av dyrkajorda med vedlagt kjøpsavtale, innen et år etter at dette vedtaket mottas.**
- 2. Kartforretning over parsellen kan ikke utføres før vilkåret i punkt 1 er oppfylt.**
- 3. Grensene for parsellen utsettes i samråd med landbruksavdelingen.**
- 4. Adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen må sikres ved dokument, som må tinglyses (jfr. *Pbl § 27-4*).**

Dispensasjonen begrunnes med at sektormyndighetene ikke har avgjørende merknader, samt at delingen ikke berører miljømessige eller allmenne interesser. Tidsavgrensningen er satt etter LU-nemndas vilkår.

Gebyr og avgifter:

Byggesaksgebyrer beregnes etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.affjord.kommune.no. Gebyr for eventuelle dispensasjoner kommer i tillegg.

Faktura for saksbehandlingsgebyr og tilknytningsavgift vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. Forvaltningslovens § 28. Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen, jfr. Forvaltningslovens § 28 og Plan- og bygningslovens § 15, 4. ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram. Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet. Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Søknaden er behandlet i medhold av delegert myndighet etter plan- og bygningsloven mm. Saken vil bli referert på møte i det faste planutvalget. Dersom De skulle ha innvendinger mot vedtaket eller de vilkår som er stilt, kan vedtaket påklages til Åfjord kommune v/ Det faste planutvalget, 7170 Åfjord innen 3 uker (se ovenfor).

Plan- og byggesaksavdelingen, 10.10.2019

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Sverre Fjellheim
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.