



Åfjord kommune

Landbruk og tekniske tjenester

Elvar Harbak

Harbaksveien 718
7177 REVSNES

5018/85/45 - Ny grunneiendom - Elvar Harbak - delingstillatelse		D.sak:	210/19
Eiendom:	Gnr. 85, bnr. 14(2) og 45	Areal:	745 m ²
Ansvarlig søker:	Elvar Harbak m.fl.	Arkivsaknr:	2017/97
Tiltakshaver:	samme	Saksbehandler:	8SFJ
Mottattdato:	02.02.2017	Komplettdato:	02.10.2019

Saksopplysninger:

Elvar Harbak og øvrige eiere av Harbaks utmark søkte 2. februar 2017 om fradeling av parsell til røkterbolig. Samtidig ble det også søkt om en tilliggende parsell for samme formål fra Elvar Harbaks eiendom bnr. 14(2). Da utmarka var et uregistrert jordsameie, måtte det foretas en registrering av denne før en kan fradele. Denne registreringen var utført 02.10.2019.

Kart datert 03.01.2017 og øvrig dokumentasjon mottatt i søknad legges til grunn for godkjenning av tiltaket. I søknaden er omsøkt parsell oppgitt til 500 m². I kartvedlegget er arealet målt til ca 745 m². Kartet legges til grunn for arealet, da det ikke har betydning for saksutfallet.

Som følge av at søknaden har ligget så lenge, har det blitt nye retningslinjer i revidert kommuneplan vedtatt 14.06.19.

Det har ikke innkommet merknader fra naboer.

Etter kommuneplanen ligger tomte i et eksisterende område for bebyggelse og anlegg. I bygge-områder må arbeid og tiltak som nevnt i *Plan- og bygningsloven (Pbl) §§ 20-1 og 20-2 (arbeid som krever byggetillatelse, og visse andre varige konstruksjoner og anlegg)* samt fradeling og bortbygging til slike formål være i samsvar med godkjent reguleringsplan, jfr. *Pbl § 12-1*.

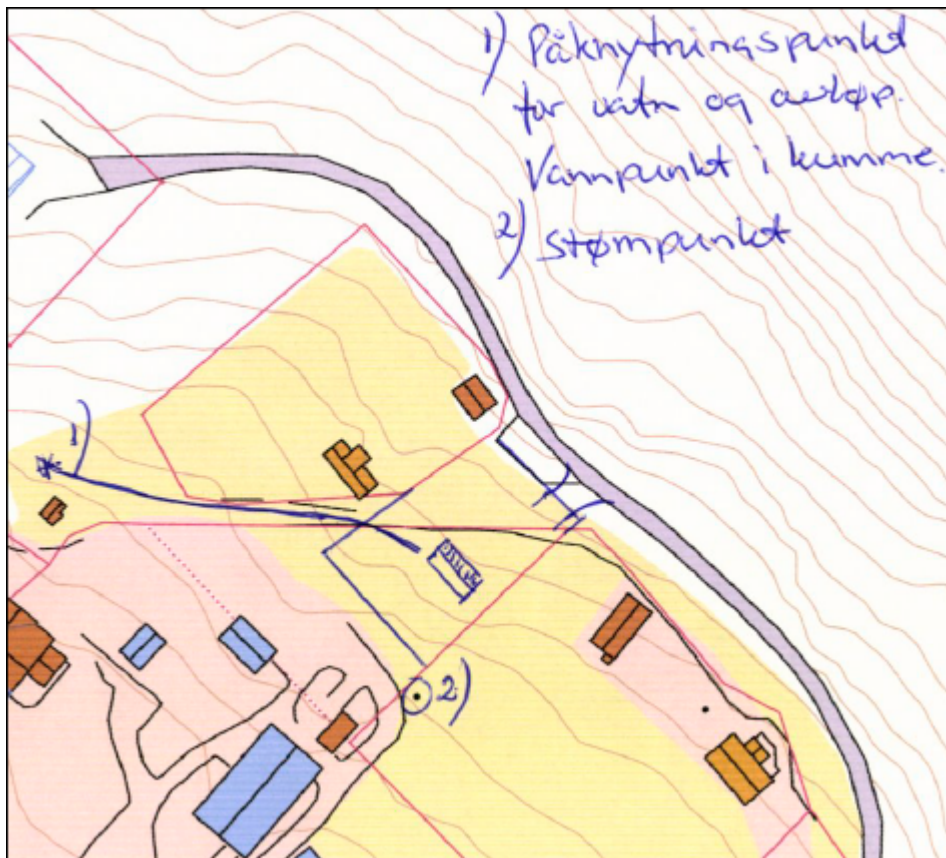
Unntak kan gis for eksisterende bolig/erhvervsbebyggelse som ikke er utbygd etter reguleringsplan.

I søknaden er det vist at avkjørsel til parsellen skal gå fra felles privat veg på øvre side (fra nordøst). Det er videre vist at vann tenkes tilkoplest fra eksisterende kum. Avløpet skal tilkoples eksisterende felles anlegg i området.

*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



I matrikkelen er det også registrert et bnr. 14 på det arealet som skal fradeles innmark. Ut fra det saksbehandler leser at grensebeskrivelsen for dette bruksnummeret, så har dette bruksnummeret et ganske stort areal. Før en fradeling skjer her, bør bnr. 14 (og muligens bnr. 19) sammenføres med bnr. 2. Det brukes derfor bnr. 14(2) som matrikkelhenvisning i denne saken.

Ekstern høring:

Søknaden har ikke vært forelagt **Fylkesmannen** eller **Trøndelag fylkeskommune** da tiltaket ligger utenfor 100-metersonen, er i et eksisterende område med bebyggelse og andre forhold behandles under vurderinger nedenfor.

Vurderinger:

Jordloven:

Landbruksavdelingen har blitt forelagt søknad fra Elvar Harbak vedr. fradeling av tomt til røkterbolig.

Omsøkt areal er for det meste kartlagt som innmarksbeite. Ut fra siste flyfoto kan en se at dette arealet er svært grunnlendt og er lite egna som godt beite. Ca. 465 m² på eiendommen 85/2 og ca. 280 m² på eiendommen 85/45 vil bli berørt av fradelingen.

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

Omsøkt fradelt areal vil ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Adkomst til tomta vil bli fra eksisterende vei på nordsida av tomta.

Ålfjord kommune vil derfor på bakgrunn av de momenter som kommer fram gi tillatelse etter § 9 og § 12 i jordloven til omdisponering og deling av inntil 745 m² innmarksbeite.

Naturmangfoldloven:

Omsøkte tiltak anses ikke å berøre *Naturmangfoldloven* §§ 8-12 i vesentlig grad. Området som tiltaket berører, jfr. Naturbase og Artskart II, ikke noen registreringer mht. artsdata, 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 er det dispensasjon fra krav om reguleringsplan som er aktuelt. Våre politikere ønsker at kommunen skal ha en positiv holdning til boligbebyggelse i grendene. Det er ingen bestemmelser i annet lovverk som taler imot en dispensasjon. Krav om reguleringsplan vil i dette tilfellet også virke urimelig.

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 krav til reguleringsplan, og gir i henhold til *Pbl § 20-1* tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom for omsøkte tomt på ca. 745 m² til boligformål. Det fradeles ca. 280 m² fra gnr. 85 bnr. 45, og ca. 465 m² gnr. 85 bnr. 14(2), som vist på kartutsnitt datert 13.11.2019.

Dispensasjonen begrunnes med at krav om reguleringsplan her er urimelig, og at delingen ikke berører miljømessige eller allmenne interesser.

Dere bør ellers være oppmerksomme på følgende:

1. Adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen bør sikres ved dokument, som må tinglyses (jfr. *Pbl § 27-4*).
2. Det må søkes om byggetillatelse for bygning, og tillatelse må være gitt før byggearbeidet oppstartes (jfr. *Pbl § 20-1*).
3. Det må søkes om tilknytning vann såfremt vann fra offentlig vassverk tenkes benyttet. Såfremt vann tenkes innlagt i bygningen må det søkes om utslippstillatelse (jfr. *Forurensingslov med forskrifter*).

4. Dersom det under opparbeidingen skulle støtes på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jfr. aktsomhetsplikten etter § 8 i *Kulturminneloven*.

Gebyr og avgifter:

Byggesaksgebyrer beregnes etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.alfjord.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 Ålfjord kommune v/ Det faste planutvalget, 7170 Ålfjord innen 3 uker (se ovenfor).

Tillatelse til tiltak etter § 20-1 m (delingstillatelse) faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelse er gitt. Tillatelse faller også bort dersom matrikkelføring vil være i strid med *Lov om eigedomsregistrering*.

Plan- og byggesaksavdelingen, 13.11.2019

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Sverre Fjellheim
avdelingsingeniør

Eksterne kopimottakere:

Stine Larsen	Harbaksveien 678	7177	REVSNES
Einar Dagfinn Hilstad	Harbaksveien 662	7177	REVSNES
Tor Arne Hilstad	Harbaksveien 649	7177	REVSNES
Morten Andreas Tvedt	Skjermvegen 73 A	7026	TRONDHEIM
Nina Hagen og Bengt Sæther	Fortunalia 76	7057	JONSVATNET

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.