



Åfjord kommune

Landbruk og tekniske tjenester

Torild Langklopp

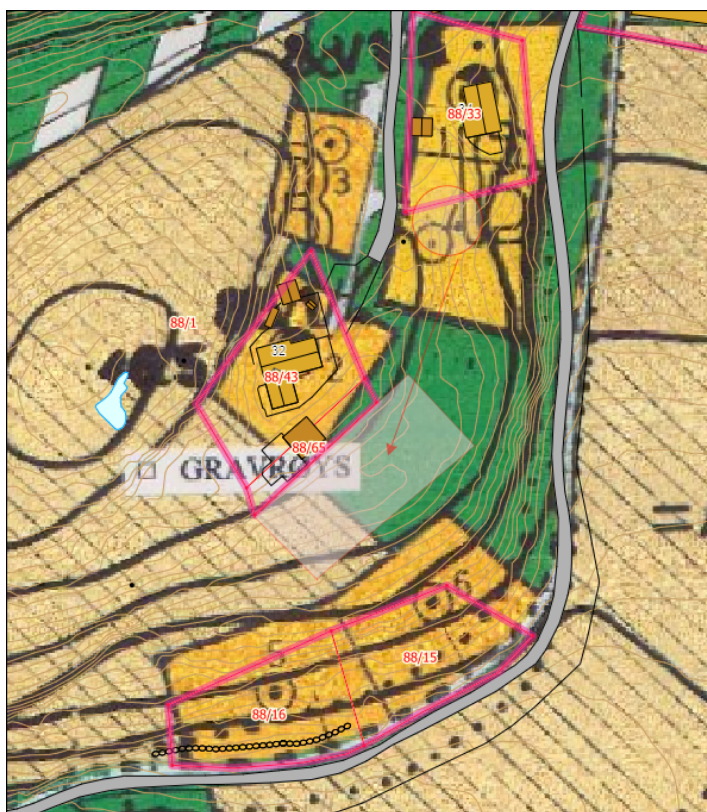
Troningveien 99
7178 Stokkøy

5018/88/1 - Flytting av regulert tomt - dispensasjon fra reguleringsplan - delingstillatelse		D.sak:	212/19
Eiendom:	Gnr. 88, bnr. 1	Areal:	1.000 m ²
Ansvarlig søker:	Torild Langklopp og Roar Svenning	Arkivsaknr:	2019/1485
Tiltakshaver:	samme	Saksbehandler:	8SFJ
Mottattdato:	17.09.19	Kompletttdato:	13.11.19

Saksopplysninger:

Torild Langklopp og Roar Svenning søker om flytting og fradeling av regulert tomt til fritidshus på sin eiendom. Tomta som ønskes flyttet er benevnt tomt 4, og ligger innenfor *Reguleringsplan for Hosnavika, planid 199701*. Det er søkt om dispensasjon fra planen. Den er begrunnet med:

Kjøper eier hytte like i nærheten (88/43), og ønsker å justere tomtegrensen inntil sin egen eiendom.



Nabovarsel er ikke sendt. Kopi av vedtak sendes eier av gnr. 88, bnr. 33.

*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

Da den regulerte tomt nr. 4 er tenkt flyttet til et område som er regulert til delvis friluftsliv, delvis forminnneområde, er saken sendt på høring til sektormyndighetene.

Fylkesmannen sier i sin uttalelse, mottatt 14.10.19:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplan Hosnavika (1997) i Åfjord kommune for å flytte og fradele regulert tomt. Kommunen skriver i sin vurdering at tomten som søkes flyttet ikke bør sammenføres med kjøpers øvrige eiendom som den ønskes lagt inn til. Vi støtter kommunens vurdering i saken. Hvis søknaden godkjennes vil søker i praksis ha tomteareal på over 2 dekar. Ifølge gjeldende KPA skal bruttoareal per bruksenhet være 1,5 dekar ved regulering av nye bolig- og fritidsområder. Området på Stokkøya er populært for fritidsbebyggelse. Vi har derfor **faglig råd** om at kommunen tar en nøye vurdering av hvilke konsekvenser det kan føre til å åpne for at tomtestørrelsene blir av en slik størrelse.

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 (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.

Trøndelag fylkeskommune, sier i sin uttalelse, mottatt 13.11.19:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplan Hosnavika (1997) i Åfjord kommune for å flytte og fradele regulert tomt. Kommunen skriver i sin vurdering at tomten som søkes flyttet ikke bør sammenføres med kjøpers øvrige eiendom som den ønskes lagt inn til. Vi støtter kommunens vurdering i saken.

Kulturminner eldre tid

Fylkeskommunen har tidligere gjennomført en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med tidligere plan. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner innenfor omsøkte tomt, men deler av tomten ligger i gjeldende reguleringsplan innenfor bevaringsområde kulturminner. Vi forutsetter at bevaringsområdet videreføres. Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep i marka. Nødvendige tiltak i bevaringsområdet må godkjennes av Trøndelag fylkeskommune.

Vi minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom man i løpet av arbeidets gang oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

Ut over dette har fylkeskommunen ikke andre merknader til omsøkte tiltak

Vurderinger:

Naturmangfoldloven:

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

Kulturminneloven:

Det vises her til uttalelsen fra Trøndelag fylkeskommune.

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 medfører ikke flytting av omsøkte tomt noen konsekvenser for naturmangfold, eller allmenhet, men uttalelsen fra fylkeskommunen angående bygging på deler av den flyttede tomte må det tas hensyn til.

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 Reguleringsplan for Hosnavika, planid 199701, og gir i henhold til Pbl § 20-1 tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom for omsøkte tomt på ca. 1.000 m² til formål fritidshus. Parsellen fradeles gnr. 88 bnr. 1 som vist på kartutsnitt datert 15.11.2019.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Parsellen skal være en selvstendig bruksenhet, og tillates ikke sammenføyd med kjøpers eiendom ovenfor.**
- 2. Dersom det i framtiden tenkes bebyggelse på parsellen, må dette omsøkes og byggeforbudsområdet på vestre del skal respekteres.**
- 3. Dersom det under opparbeidningen skulle støtes på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jfr. aktsomhetsplikten etter § 8 i Kulturminneloven.**

Dispensasjonen begrunnes med at sektormyndighetene - Fylkesmannen og Fylkeskommunen godkjenner delingen, samt at delingen ikke berører miljømessige eller allmenne interesser.

Gebyr og avgifter:

Byggesaksgebyrer beregnes etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.afjord.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).

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 eigedsregistrering*.

.....

Plan- og byggesaksavdelingen, 15.11.2019

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Sverre Fjellheim
avdelingsingeniør

Eksterne kopimottakere:

Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus	7735	STEINKJER
Jan Tore Fladvad	Rittmestervegen 45	7026	TRONDHEIM
Kjersti Finne og Joakim Weibull	Konsul Lorcks gate 12	7044	TRONDHEIM

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.