



Åfjord kommune

Landbruk og tekniske tjenester

Turid og Asbjørn Lysø

Linesveien 997
7176 LINESØYA

5018/106/4 - Fradeling av bolighus - Linesveien 997 - Tillatelse		D.sak:	228/19
Eiendom:	Gnr. 106, bnr. 4	Areal:	m ²
Ansvarlig søker:	Turid og Asbjørn Lysø	Arkivsaknr:	2019/1542
Tiltakshaver:	samme	Saksbehandler:	8SFJ
Mottattdato:	25.09.19	Komplettdato:	25.09.19

Saksopplysninger:

Turid og Asbjørn Lysø søker om fradeling av 1.750 m² grunn rundt bolig og uthus på sin eiendom gnr. 106, bnr. 4. dette er kårbolig på eiendommen, og har etablert avkjørsel til Linesveien, som er fylkesveg.

Til nabovarsel er det ikke innkommet merknader.

Etter reguleringsplan for Lines vestre, planid 200902, ligger tomta i et landbruksområde. Her sier planbestemmelsene:

I områder som i reguleringsplanen blir lagt ut til landbruksformål er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til tradisjonell landbruksdrift/ stedbunden næring.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen. De begrunner søknaden med følgende:

Vi har kommet fram til at det blir for mye arbeid og kostnader å sitte på all husmassen på gården. Huset vi velger å skille ut for salg er også lite egnet for to som begynner å bli litt eldre med de utfordringene dette innebærer, men egner seg ypperlig til f.eks en barnefamilie. Huset blir fraskilt med en stor garasje/verksted som også kan ha en spennende funksjon for noen som ønsker å drive sin egen bedrift. Vi har snakket med barna våre, og ingen ser seg i en slik posisjon at de kan ta over huset vi ønsker å selge. Husene ligger nære hverandre, men fortsatt usjenert grunnet plasseringen de har i forhold til hverandre.

I retningslinjene for ny kommuneplan står følgende om dispensasjon for annet formål i LNFR – områder:

Ved dispensasjonsbehandling vil tema som jordvern, driftsmessige konsekvenser for landbruket, konsekvenser for kulturlandskapet, silhuettvirkning, vannmiljø, mulighet for avløp og trafikkssikkerhet (ikke uttømmende) vektlegges. Ved nyetablering av tomt bør det legges inn en buffersone på minimum ti meter mot dyrket mark. Det må tenkes arealøkonomi ved etablering av denne type

*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

tomter. Fortrinnsvis må slike tomter etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, ved bruk av eksisterende avkjørsler fra offentlig veg. Tomt, inkludert adkomstveg, bør ikke legge beslag på større areal enn 2,0 daa for boligtomt og 1,5 daa for tomt til fritidsbolig.

Landbruksavdelingens behandling:

Åfjord kommune har fra Turid og Asbjørn Lysø mottatt søknad om fradeling av kårbolig med garasje på ca. 1,75 daa fra landbrukseiendommen 106/4 på Linesøya i Åfjord.

Eiendommen har i henhold til gårdskart et totalareal på 1021,4 daa. Arealet er fordelt på henholdsvis 64,1 daa jordbruksareal, 12,4 daa produktiv skog og 944,9 daa anna areal (bebygd, uklassifisert areal).

Søker opplyser i sin søknad at de ønsker å selge kårboligen.

Kart over omsøkt areal



Delingsbestemmelsen i jordloven har som utgangspunkt at deling skal tillates dersom det ikke går utover de interessene som § 12 er satt til å ivareta. Målet med § 12 er altså å hindre oppdeling av landbrukseiendom som er uheldig av hensyn til landbruksinteressene.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderingen inngår mellom annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til ei driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Selv om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom delingen vil ivareta hensynet til bosettingen i området.

Det søkes om fradeling av kårboligen med garasje på eiendommen 106/4. Kårboligen ligger like sørvest for hovedbygningen på eiendommen (som vist på vedlagte kart). Mesteparten av det omsøkte arealet er i henhold til gårdskart klassifisert som bebygd areal. Noe uproduktiv skog, ca 0,4 daa, er med i arealet. Dyrket jord vil ikke bli berørt. Gårdstunet har egen adkomstvei. Eierne ønsker å tilflytte hovedbygningen på gården da dette er nyoppusset og best egnet.

Et sterkt vern av landbrukets produksjonsarealer er viktig både nasjonalt og lokalt for å sikre areal til matproduksjon.

Omsøkt fradeling vil ikke beslaglegge fulldyrka jord, og vil heller ikke føre til vesentlige drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Åfjord kommune ser positivt på at det legges til rette for bosetting i området.

Kulturlandskapet vil ikke bli berørt.

Oppsummering:

Åfjord kommune vil i denne saken vektlegge hensynet til framtidig bosetting i området. På bakgrunn av de momenter som er belyst, vil en kunne tillate fradeling som omsøkt.

Vi vet ved erfaring at det kan oppstå konflikter mellom jordbruksinteresser og de som blir eiere av slike eiendommer, spesielt med tanke på at det er jordbruksareal i nærliggende område som gjødsles og beites. Det oppfordres derfor til åpenhet og forståelse for dette.

Delegert vedtak:

Åfjord kommune gir etter § 12 i jordloven Turid og Asbjørn Lysø tillatelse til fradeling av kårbolig med garasje på 1,75 daa fra eiendommen 106/4 på Linesøya i Åfjord.

Vurderinger:

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.

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 omsøkte areal innenfor kommuneplanens retningslinjer. Landbruksmyndigheten er positiv til saken, og gir tillatelse etter jordloven. Det vil ha positiv innvirkning på bosettingen på øya.

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 Lines vestre, planid 200902*, og gir i henhold til *Pbl § 20-1* tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom for omsøkte tomt på ca. 1.750 m² til formål bolig/næring, fradelt gnr. 106, bnr. 4 på Linesøya som vist på kartutsnitt datert 29.11.2019.

Dispensasjonen begrunnes med at sektormyndighetene landbruk 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.åfjord.kommune.no. Gebyr for eventuelle dispensasjoner kommer i tillegg.

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

Ferdigstillelse:

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, og forskriftens SAK § 14-8. Det forutsettes for godkjenning at bygningsmyndighetens vilkår i byggetillatelsen er oppfylt.

Eventuelle endringer:

Såfremt det har skjedd endringer underveis i forhold til opprinnelig søknad må endringer framgå ved innsending av ajourførte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Det forutsettes likevel at avvik fra søknad, der tiltaket i seg selv er søknadspliktig, må være godkjent av bygningsmyndighetene på forhånd. Endringer som kan berøre nabo, for eksempel ved endring av tiltakets plassering, medfører at nytt nabovarsel må utsendes.

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 eigedomsregistrering*.

Plan- og byggesaksavdelingen, 29.11.2019

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Sverre Fjellheim
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.