



Åfjord kommune
Landbruk og tekniske tjenester

John Millan Sydskjør

Skjøraveien 517
7177 Revsnes

5018/84/2 - Delingstillatelse og dispensasjon - Fradeling av tomt til boligformål - Skjøraveien 517 - John Sydskjør		D.sak:	250/19
Eiendom:	Gnr. 84/2	Areal:	Ca. 1000 m ²
Rekvirent:	John Millan Sydskjør	Arkivsaknr:	2019/1620
Kjøper:	John Millan Sydskjør	Saksbehandler:	8BJMU
Mottattdato:	10.10.2019	Kompletttdato:	20.12.2019

Saksopplysninger:

Det søkes om tillatelse til fradeling av ca. 1000 m² tomt for boligformål på gnr. 84/2 i Sydskjør. Omsøkte tomt er i dag bebygd av bolig, i byggetillatelse gitt i 2018, ref. D.sak 225/18, datert 11.12.2018.

Situasjonskart datert 20.12.2019 og øvrig dokumentasjon mottatt i søknad legges til grunn for godkjenning av tiltaket.

Det er ikke gjennomført nabovarsling da tiltaket ligger på egen eiendom og bolig er nabovarslet uten merknader.

Planstatus og dispensasjon:

Etter kommuneplanen ligger tomta i et *landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område)*, hvor ny eller vesentlig utvidelse av bolig, ervervs- eller fritidsbebyggelse ikke tillates. Det er ikke tillatt å føre opp bebyggelse eller anlegge veg nærmere enn 75 m fra vassdrag målt fra strandlinje i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. I viktige områder for frilufsinteressene, jfr. kommuneplan, og i skogløst terreng er grensa 100 meter.

En fradeling som omsøkt kan derfor ikke gjennomføres med mindre det gis en dispensasjon.

Behandling etter jordloven:

Søknaden er forelagt kommunens landbruksavdeling, som i sin uttalelse av 01.11.2019 sier:

Åfjord kommune har fra John Sydskjør, eier av gnr. 84 bnr. 2, mottatt søknad om fradeling av bebygd bolig med tomt på 1,0 daa.

I 2018 ga landbruks- og utmarksnemnda søker tillatelse på vilkår til omdisponering av inntil 1 daa beite / fulldyrka jord til boligformål (sak 18/1277).

Følgende vilkår ble satt:

- *Avlingsvei fra gårdstunet legges om slik at den blir funksjonell for framtidig bruk.*
- *Det opparbeides egen avkjørsel fra hovedvei for omsøkt boligtomt.*

*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

- Dispensasjonen faller bort dersom arbeidet med å nytte jorda til det aktuelle formålet ikke er satt i gang innen 3 år etter at vedtaket er gjort.

Etter befaring foretatt 01.11.2019 ser vi at omsøkt fradelst areal i hovedsak består av beite. I henhold til vedlagt skisse på omsøkt tomt viser dette at den er på ca. 750 m².

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 landbrukseieendom 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.

I forbindelse med omdisponeringssaken ble boligtomta plassert slik at den ikke skulle medføre betydelige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det ble satt vilkår om egen avkjørsel fra hovedvei til bolig, og at avlingsveien fra gårdstunet ble lagt om slik at den ble funksjonell for framtidig bruk.

På bakgrunn av tidligere vedtak gjort i søknad om omdisponering av areal til boligformål, samt at Åfjord kommune vil vektlegge hensynet til bosetting i området, vil en kunne tillate fradeling som omsøkt.

Delegert vedtak:

Åfjord kommune gir etter § 12 i jordloven John Sydskjør tillatelse til fradeling av omsøkt bebyggt boligtomt på inntil 1,0 daa fra gnr. 84 bnr. 2.

Ekstern høring:

Søknaden har vært forelagt **Fylkesmannen**, som i sitt svar mottatt 19.12.2019, ikke har noen merknader til søknaden.

Søknaden har vært forelagt **Trøndelag fylkeskommune**, som i sitt svar mottatt 04.12.2019, ikke har noen merknader til søknaden.

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 innenfor område for skred / flom / rasfare. Det er registrert utløpsområde for snøskred, men det er historisk ikke registrert hendelser i form av skred i utløpsområdet og det vurderes derfor som et sikkert område. Da området anses som sikkert er ikke en dispensasjon fra *pbl* § 28-1 nødvendig.

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 skal det fradeles tomt til allerede oppført bolig. Omsøkte fradeling er forelagt sektormyndighetene (landbruk - Fylkesmannen og Fylkeskommunen) som ikke har merknader til delingen. Allmenne- og miljømessige interesser berøres ikke av tiltaket.

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

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 avstand til vassdrag).

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

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *Plan- og bygningsloven 20-1* tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom på ca. 1000 m² grunn til boligformål, fradelt gnr. 84 bnr. 2 som vist på kartutsnitt datert 20.12.2019, på følgende vilkår:

- 1. Adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen må sikres ved dokument, som må tinglyses (jfr. *Pbl § 27-4*).**
- 2. 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.afjord.kommune.no. Gebyr for eventuelle dispensasjoner kommer i tillegg.

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

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 eigedsregistrering*.

Plan- og byggesaksavdelingen, 20.12.2019

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Bjørn Murvold
Avd.ing.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.