



Daniel Mathias Gomo  
Denstadveien 278  
7100 Rissa

## Modalsveien 32, 34, 36 - gbnr. 66/2 - deling av grunneiendom

|                                   |                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Eiendom:</b> Gnr 62 Bnr 2      | <b>Adresse:</b> Modalsveien 32, 34, 36 |
| <b>Hjemmelshaver:</b> Daniel Gomo | <b>Arkivsaknummer:</b> 2020/5157       |
| <b>Kjøper:</b> Geir Denstad       | <b>Saksbehandler:</b> May-Britt Langmo |

Indre Fosen kommune viser til søknaden din som vi mottok 16.07.2020. Søknaden gjelder fradeling av 175 m<sup>2</sup> på gårdsnummer 66 og bruksnummer 2 med påfølgende arealoverføring til gnr 66 bnr 10. Du har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, samt dispensasjon fra § 34 i Forskrift om eiendomsregistrering.

### Vedtak

**Indre Fosen kommune gir dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 19-2, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av 175 m<sup>2</sup> fra gnr 66 bnr 2 som tilleggsareal til eiendommen gnr 66 bnr 10.**

**Tillatelsen gis på følgende vilkår:**

- **Tilleggsarealet må sammenføres med eiendom Gnr 66 bnr 10.**

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk: Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 12 i jordloven (deling), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Vedtaket er fattet etter reglene i Indre Fosen kommunes delegasjonsreglement.

### Andre ting du bør ta hensyn til

1. Tillatelsen til fradeling faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen er gitt. Tillatelsen faller også bort dersom matrikkelføring vil være i strid med Lov om eiendomsregistrering.



*Fantastiske  
Fosen*

## **Fakta om saken**

Indre Fosen kommune har mottatt søknad om fradeling av 175 m<sup>2</sup> fra eiendommen gnr 66 bnr 2, som skal benyttes som tilleggsareal til boligeiendommen gnr 66 bnr 10. Arealet er klassifisert som produktiv skog og bebygd areal. Begge eiendommene ligger på Leira, nært tettstedet Rissa. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, da arealet ligger i LNF-område der det er dele -og byggeforbud. Det er også søkt om dispensasjon fra § 24 i Forskrift om eiendomsregistrering som følge av størrelsen på ønsket fradelt areal.

## **Nabovarsel**

Naboers interesser vurderes ikke berørt som følge av tiltaket. Tiltaket fritas derfor fra nabovarslingsplikten, jfr. plan- og bygningsloven § 21-3, annet ledd.

## **Vann og avløp**

Situasjonen med hensyn til vann og avløp endrer seg ikke som følge av tiltaket.

## **Ekstern høring**

Kommunen anser ikke at saken berører interessene til regionale høringsinstanser. Saken er derfor ikke sendt på ekstern høring.

## **Kommunens vurderinger**

### Landbruksmessig vurdering

Landbruksmessig har delingen liten betydning. Arealet som søkes fradelt er registrert som bebygd og produktiv skog. Det er blandingsskog som dominerer på det produktive skogarealet. Ut i fra flyfoto ser det ut til at arealet allerede i praksis disponeres av gnr 66 bnr 10, og at ulempene derfor ikke vil øke som direkte følge av formaliseringen delingen representerer.

### Jordloven

#### *Drifts- og miljømessige ulemper*

Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en boligeiendom er ikke uvanlig. Boligeiendommen ligger et stykke unna landbruksjorda. Arealet som søkes fradelt er ulendt, og fradelingen vil ha liten påvirkning på drift av restarealet. Indre Fosen kommune vurderer at fradelingen ikke vil gi økte drifts- og miljømessige ulemper utover dagens situasjon.

#### *Tjenlig og variert bruksstruktur*

Bruksstrukturen på gnr 66 bnr 2 vil ikke bli vesentlig endret av den omsøkte fradelingen.

#### *Vern av arealressursene*

Omsøkt fradeling gjelder produktiv skog, og regnes for å gi et begrenset tap av arealressurser.

#### *Driftsmessig god løsning*

Fradelingen vurderes til å gi liten påvirkning på drift av gnr 66 bnr 2.

### Delingsforbud i LNF-område:

Tiltaket er en deling av tilleggsareal til en allerede bebygd eiendom. Arealet som skal fradeles har liten landbruksmessig verdi. Etter vurdering kommer en fram til at tiltaket ikke vil berøre landbruks- natur eller friluftsområder som planen er ment å ivareta.

### Naturmangfoldloven

Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens § 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8. Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket. Kommunen kjenner heller ikke til relevant funn av sårbare arter eller viktige naturtyper utover det som finnes i registrene. Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

### Vurdering miljø

Det er ikke funnet at tiltaket vil ha vesentlig konsekvenser for miljø ut over eksisterende bebyggelse.

### Kulturminneloven

Det er ingen registrerte eller av kommunen kjente fornminner som berøres.

## **Vurdering av dispensasjon**

### Til plan og bygningsloven § 19-2

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunens samlede vurdering er at hensynene bak LNF-formålet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt. Det er ikke funnet interesser som blir vesentlig berørt ved en eventuell fradeling. Den omsøkte fradelingen vil ikke være til hinder for landbruket, og en kommer i denne saken derfor fram til at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

## **Gebyrer**

Alle gebyrene for byggesak finnes på [indrefosen.kommune.no](http://indrefosen.kommune.no).

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

## Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. [Forvaltningsloven § 28](#)  
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren, [klagen sendes kommunen for behandling](#).

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt 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 kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

[Forvaltningsloven §§ 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.

Med hilsen

May Britt Langmo  
rådgiver  
Næringsavdelingen  
May.Britt.Langmo@indrefosen.kommune.no  
Tlf: 95788558

**Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet**

<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/944305483>

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 2020/5157

Du kan også kontakte oss per post til:

*Indre Fosen kommune*  
Postboks 23, 7101 RISSA  
Sentralbord: 74 85 51 00

Kopi:

Geir Denstad

Intern kopi:

Tove Gravås