



Olav Storsve
Storsveveien 35
7125 Vanvikan

Storsveveien 31 - gbnr. 316/3 - deling av grunneiendom - dispensasjon - tillatelse til tiltak

Eiendom: Gårdsnr. 316 /bruksnr. 3	Adresse: Storsveveien 31, 7125 Vanvikan
Hjemmelshaver: Stig Rune Storsve	Arkivsaknummer: 2020/7127
Kjøper: Olav Storsve	Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Indre Fosen kommune viser til søknaden din som vi mottok 20.10.2020. Supplerende dokumentasjon er innsendt 01.02.2021, og saken forelå komplett denne datoen. Søknaden gjelder fradeling av en parsell på om lag 500 m² fra gårdsnummer (gnr.) 316 og bruksnummer (bnr.) 3 til boligformål. Det er søkt om dispensasjon fra det generelle bygge- og delforbudet innenfor LNF-område i kommunedelplan for Vanvikan.

Vedtak

1. Indre Fosen kommune gir dispensasjon fra LNF-formålet i kommunedelplan for Vanvikan, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken.
2. Indre Fosen kommune gir tillatelse til fradeling av en parsell på 500 m² fra gbnr. 316/3 som boligformål til gbnr. 316/12. Tillatelsen gis på følgende vilkår:
 - Tilleggsarealet må sammenføres med eiendom gbnr. 316/12.
3. Indre Fosen kommune gir tillatelse til omdisponering av en parsell på 500 m² på eiendommen gbnr. 316/3 til boligformål som omsøkt.

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

Vedtaket er fattet etter reglene i Indre Fosen kommunes delegasjonsreglement.

Andre ting dere 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 eigedsregistrering.



*Fantastiske
Fosen*

2. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.

Fakta om saken

Indre Fosen kommune har mottatt søknad om fradeling av en parsell fra eiendommen gbnr. 316/3 som tilleggsareal til boligeiendommen gbnr. 316/12.

Eiendommen gbnr. 316/3 har følgende arealgrunnlag jfr. gårdskart (NUBIO):

Markslag (AR5) 7 klasser			
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	21.5	
	Overflatedyrka jord	21.2	
	Innmarksbeite	4.8	47.5
	Produktiv skog *	217.1	217.1
	Annet markslag	0.2	
	Bebyggd, samf., vann, bre	5.6	5.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	270.4	270.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Det søkes fradelt 500 m² av kategorien «produktiv skog».

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Vanvikan, og området er avsatt til LNF-formål. Innenfor slike områder er det et generelt bygge- og deleforbud, og tiltaket krever derfor dispensasjon.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at delingen er ønskelig fordi det er behov for å bygge på garasjen på eiendommen.

Nabovarsel

Tiltaket fritas fra nabovarslingsplikten da naboers interesser ikke blir berørt som følge av tiltaket.

Vann og avløp

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

Ekstern høring

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

Kommunens vurderinger

Hensyn bak byggeforbud i LNF-område:

Hensynet bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Et annet viktig hensyn bak forbud mot fradeling og bygging er å unngå oppstykking av jordbruksareal.

En konkret vurdering i denne saken viser at verken landbruks-, natur eller frilufslivsinteresser blir vesentlig berørt som følge av tiltaket.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket.

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.

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.

Jordloven

Formålet med bestemmelsen om deling i jordloven §12 har nær sammenheng med jordlovens formål som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området, og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Det må foreligge samtykke til omdisponering etter jordlovens § 9 dersom dyrka og dyrkbar jord skal tas i bruk slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida.

§ 26-1 i Plan- og bygningsloven beskriver bestemmelser gjeldende opprettelse og endring av eiendom, herunder endring av eksisterende eiendomsgrenser. Opprettelse og endring må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot PBL, forskrift eller plan, og heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering.

Etter en samla vurdering av fordeler og ulemper ansees delingen å gi liten innvirkning på drift av restarealet på eiendommen, og saken vurderes slik at delingen ikke vil gi økte driftsulempen for landbruket i området utover dagens bruk. Alternativverdien av arealet som legges til gbnr. 316/12 vurderes som liten i landbruksmessig sammenheng. Hensynet til bosetting vektet høyt. Delingen virker ikke avgjørende for bruksstrukturen i området. Endringen danner ikke tomt som er uegnet for bebyggelse på bakgrunn av sin størrelse, form eller plassering. Omdisponering og fradelingen kan derfor innvilges.

Kulturminneloven

Ingen merknader

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

Ifølge skrednett.no og sehavnivå.no ligger tiltaket innenfor område med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Fradelinga medfører ikke negative konsekvenser for områdestabilitet, men før det kan gjøres byggetiltak på eiendommen må det avklares om det må innhentes geoteknisk vurdering.

Dispensasjon

I henhold til delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune gis kommunedirektøren avgjørelsesmyndighet i bygge- og delingssaker, jfr. Kapittel 19-33 med tilhørende forskrifter, med unntak av § 33-1. For kapittel 19 gjelder myndigheten i saker der sektormyndigheten ikke har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden eller at det er lite innvirkning på helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunen har foretatt en konkret vurdering i denne saken, og kommet fram til at den ikke er prinsipiell og derfor kan behandles administrativt.

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.

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 dispensasjonssøknad.

Etter en samlet vurdering kommer kommunen fram til at verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene er i tillegg klart større enn ulempene, og dispensasjonen kan dermed innvilges.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på 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

Anne Lise Sætre

ingeniør byggesak

Plan

Anne.Lise.Saetre@indrefosen.kommune.no

Tlf: 95924148

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: 2020/7127

Du kan også kontakte oss per post til:

Indre Fosen kommune

Postboks 23, 7101 RISSA

Sentralbord: 74 85 51 00

Kopi:

Stig Rune Storsve

Intern kopi:

Geir Løkken

