



Bård Anders Sæther
Setergårdsveien 10
7125 Vanvikan

Delingssak - Bård Sæther, gbnr. 307/1 - fradeling av tomt: Tillatelse til fradeling

Saksnummer: 2018/1764
Eiendom/gbnr: 307/1
Ansvarlig søker: Bård Sæther
Tiltakshaver: Bård Sæther
Søknad mottatt: 25.04.2019
Komplett søknad: 25.04.2019

Sektorsjef for Areal, har etter delegasjon, gitt i medhold av [kommuneloven § 23 nr. 4 fattet](#) vedtak i overnevnte sak:

Saksopplysninger:

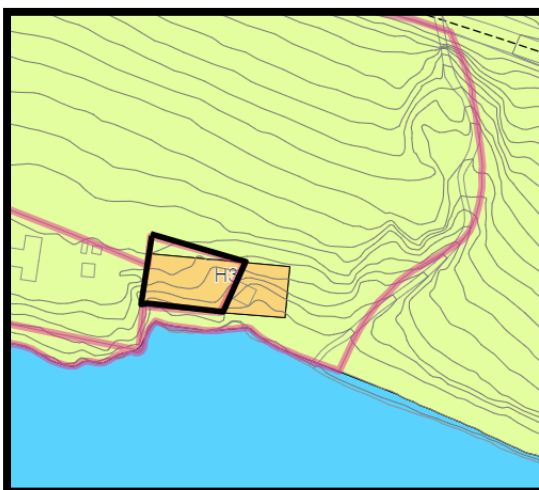
Deres søknad om fradeling og dispensasjon er mottatt av kommunen den 25.04.2015.

Kart og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder:

1. Fradeling av tomt til fritidsformål.



2. I planen er det ikke tatt stilling til byggeforbudet i 100-metersbeltet. Parsellen kommer i sin helhet innenfor 100-metersbeltet.

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 (byggeforbudet i 100-metersbeltet).

3. Deler av parsellen, ca 70 m² havner på område avsatt til LNF-formål hvor tiltak til annet formål enn stedbunden næring i utgangspunktet ikke er tillatt.

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet i kommunedelplanen.

4. For byggeområdet gjelder følgende bestemmelse i kommunedelplanen.:

2. Byggeområder

GENERELT FOR BYGGEOMRÅDENE.

2.1 Innenfor de områdene som er avsatt til framtidige byggeområder kan tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 81, 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike formål, ikke igangsettes før det foreligger vedtatt bebyggelsesplan.

2.2 Tiltak som nevnt i punkt 2.1 kan ikke settes igang før utbyggingsområdet har tilfredsstillende avkjørsels-, kjøre forhold, vannforsyning, avløpsløsning og elektrisitetsforsyning.

Det søkes dispensasjon fra plankravet i bestemmelsene.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet en merknad til fradelingen. Den inneholder følgende:

«Vi har innvendinger mot fradeling og eventuell bebyggelse på hyttetomt som kan føre til hindring av allmenferdsel i fjæra og vei til vår naust.

Viser til vedtak av fylkesmannen (ref. 2018/1764) at ifølge bestemmelser til kommunedelplan for Seter/Hindrem pkt 2.1 at fradeling ikke kan igangsettes før det foreligger vedtatt bebyggelsesplan. Videre påpekes av fylkesmannens vedtak at "fradeling og senere tillatelse til oppføring av bygg på tomte vil med stor sannsynlighet ødelegge eller forringe klagernes adkomst til naustet".»

Tiltakshaver har følgende tilsvaret til merknaden:

Den almene ferdselen går langs sjøen i fjæra. Den er dog noe forringet da tidligere eier av naboeiendommen flyttet noen steiner der med gravemaskin.

«Skal den opptråkkete stien til nøstet regnes som almen ferdselsvei, må alle først gå gjennom eiendommens inngangsportal, så gjennom deres hage/plen og passerer deres hytte og uthus. Vi laget imidlertid for noen år tilbake en vei kant i kant med deres eiendom på oversiden slik at kloakktanken kan tømmes. Denne veien kan brukes for allmenheten om det er ønskelig å gå ned i fjæra der. Denne veien kan også brukes for å komme til nøstet til Idicula. Den er litt dårlig tegnet inn på sakspapirene vi sendte med. Det blir noen få meter lenger å gå enn den de bruker nå. Den veien de går nå rett ut fra sin plen, over vår eiendom til nøstet, kan de også gå videre. Men da må de passere den nye hytten som ønskes satt opp der. De som overtar tomten vi nå ønsker å skille ut har ingenting i mot det.

Vi kan ikke se at vi med dette hindrer almen ferdsel eller deres vei til deres nøst. Vi mener at dette verken ødelegger eller forringer adkomsten til nøstet. Tror det er vanlig å måtte passere andre hytter. Men er det fra deres side ikke ønskelig, kan veien rett bakom hytta og nøstet benyttes.»

Vurdering:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet til 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 vurdering om det skal gis dispensasjoner fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommuner bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer, forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I henhold til delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune gis rådmannen 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 liten innvirkning på helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunen har gjort en konkret vurdering i denne saken, og kommet frem til at den ikke er prinsipiell og at den dermed kan behandles administrativt. Saken er forelagt Fylkesmannen og fylkeskommunen i forbindelse med tidligere behandling. Det foreligger ingen merknader til fradelingen forutsatt at eiendomsgrensen trekkes vekk fra sjøen og at den delen av parsellen som ligger inntil fulldyrka jord ikke fradeles. Grensa er nå trukket fra sjøen, men arealet mot nord tas ikke ut da det er etablert landbruksvei mellom parsellen og dyrkamarka, og ytterligere buffer anses ikke nødvendig. Det vurderes derfor at det ikke foreligger vesentlige merknader til saken.

Hensynet til pbl § 1-8:

Den ønskede parsellen plasseres i forlengelse av allerede etablert fritidsbebyggelse. Dette innebærer at fradelingen ikke vil medføre vesentlig økt privatisering av strandsonen ut over eksisterende forhold.

Eiendomsgrensen er trukket vekk fra sjøen og er i omtrent samme avstand som for eksisterende eiendommer i området.

Hensynet til strandsonen anses med dette å være ivaretatt.

Hensynet til LNF-området:

Det arealet som kommer innenfor området avsatt til LNF-formål utgjøre ca 70 m². Dette arealet ligger mellom området avsatt til fritidsbebyggelse og landbruksvei som er etablert på oversiden.



Det sier seg selv at dette området avsatt til LNF-formål ikke har vesentlig verdi som landbruks-, natur- eller friluftsområde da det ikke er en del av et sammenhengende areal. Hensynet til LNF-området anses ivaretatt.

Plankravet:

Det skal alltid foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn eller når kommunen ellers finner behov for det for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern med hensyn til berørte private og offentlige interesser.

I dette tilfellet er det snakk om en tomt innenfor et svært begrenset område avsatt til formålet. Resten av formålsområdet er allerede bebyggt med naust. Tiltaket anses ikke å medføre vesentlige virkninger hverken for miljø eller samfunn. Det er av kartbasen GisLink ikke funnet spesielle naturområder eller sårbare arter som vil bli berørt av tiltaket. Tiltaket anses ikke å skape presedens på grunn av at formålsområdet er såpass begrenset.

Parsellen ligger ikke i noen flomsone men i grensen for aktsomhetsområde for flom. Tiltak for å hindre skader som følge av flom kan synliggjøres i forbindelse med byggesaken.

Totalt sett er man av den oppfatning av at tiltaket ikke utløser krav til reguleringsplan.

Naturmangfoldloven §§ 8 -12:

I området er det ikke registrert spesielle naturområder eller sårbare arter. Dette jf. registreringer i kartbasen GisLink. Naturmangfoldloven §§ 8-12 anses derfor ikke å komme til anvendelse.

Hensynet til naboens adkomst til naust:

Kommunens oppfatning er at fradelingen og ev. bygging av fritidsbolig på denne parsellen ikke vil hindre naboens adkomst til sitt naust. For det første går det en landbruksvei på oversiden av parsellen som kan benyttes. Videre vil det fortsatt være mulig å gå langs fjæra i henhold til søker. Det at nausteier muligens må benytte annen adkomstvei enn de har gjort tidligere anses ikke å være til hinder for benyttelse av naustet.

Fordeler/ulempes:

Det vurderes som positivt at landbruksinteresser og naturinteresser ikke blir vesentlig berørt av tiltaket. Det er også positivt at nausteier fortsatt vil ha tilgang til naustet sitt.

Det er en ulempe at eiendommen ligger i grensen for aktsomhetsområde for flom. Men denne kan elimineres/reduceres med tiltak for å hindre skader som følge av flom.

Med dette vurderer man at fordelene er klart større enn ulempene i denne saken, og at det er grunnlag for å kunne gi dispensasjon.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel samt pbl § 1-8 for fradeling av fritidstomt.

Begrunnelse for dispensasjon:

Det er ikke funnet interesser, hverken samfunnsmessige eller private, som blir vesentlig tilsidesatt som følge av fradelingen.

Det er ikke avdekket vesentlige ulemper som følge av fradelingen. Med dette anses fordelene å være klart større enn ulempene.

2. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse til fradeling av fritidstomt på ca 450 m² fra eiendommen gbnr. 307/1 som omsøkt.

- a. Ved søknad om byggetillatelse må det visest il hvilke tiltak som tenkes gjennomført for å hindre skader som følge av en ev. flom.

Tiltakshaver har selv ansvaret for at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjon skal oppbevares i foretaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jfr. [Plan- og bygningsloven § 21-10](#). Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll utført av kontrollansvarlige samt framlagte kontrollerklæringer.

Det beregnes ikke gebyr for utstedelse av ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. [Plan- og bygningsloven § 21-9](#). Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bruksendring

Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelsen forutsetter, jfr. [plan- og bygningsloven § 20-1 pkt. d](#).

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr og tilknytningsgebyr vil bli utsendt separat.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. [Forvaltningsloven § 28](#). Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, [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
Grethe Rostad
ingeniør byggesak
Plan

grethe.rostad@indrefosen.kommune.no

Tlf:

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2018/1764

- og kontakt oss digitalt via [sikker forsendelse \(krever innlogging\)](#)
- eller per post til: Indre Fosen kommune, Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Generell kontaktinfo

Sentralbord: 73852700

postmottak@indrefosen.kommune.no

Kopi:

Titto Thundiyil Idicula