



MELDING OM VEDTAK

Jan Kristian Løvvik
Bjønnbåsmyra 11
7177 Revsnes

Deres ref.

Vår ref.
/5058/104/2/SVEFJE

Dato
26.08.2020

5058/104/2 - FRADELING AV BOLIGTOMT OVENFOR HERFJORD BOLIGFELT

Vedlagt følger vedtak på din søknad gjort av planutvalget 19. august.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, 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 kommer frem.

Med hilsen

Lars Helge Kolmannskog
Sektorsjef landbruk og teknisk

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør

Anders Bratberg



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
52/20	Planutvalget	19.08.2020

5058/104/2 - FRADELING AV BOLIGTOMT OVENFOR HERFJORD BOLIGFELT

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplan for gamle Åfjord, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken.

Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av inntil 2.000 m² grunn på gnr. 104 / bnr. 2. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Ved bygging på den nye parsellen må silhuettvirkning unngås i størst mulig grad.
- Før det kan fradeles flere tomter i området må det foreligge en godkjent reguleringsplan.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Saksprotokoll i Planutvalget - 19.08.2020

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplan for gamle Åfjord, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken.

Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av inntil 2.000 m² grunn på gnr. 104 / bnr. 2. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

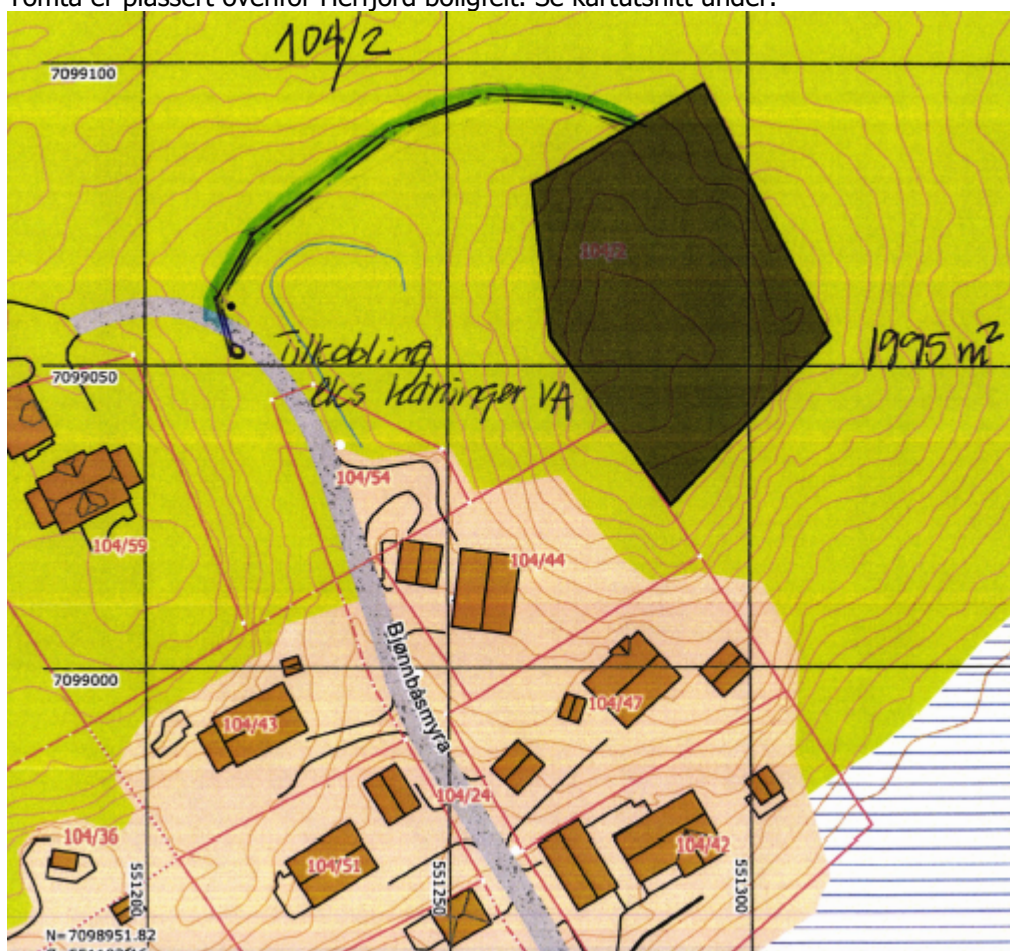
- Ved bygging på den nye parsellen må silhuettvirkning unngås i størst mulig grad.
- Før det kan fradeles flere tomter i området må det foreligge en godkjent reguleringsplan.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Sakens bakgrunn og innhold

Jan Kristian Løvvik søker om fradeling av 1995 m² boligtomt av sin eiendom gnr. 104, bnr. 2. Tomta er plassert ovenfor Herfjord boligfelt. Se kartutsnitt under.



Det er kvittert for nabovarsling til tre naboer på østsiden av vegen Bjønnebåsmyra. Det har ikke kommet merknader.

Kjøper av tomta er Anders Bratberg som også bor i nærheten.

Tomta ligger i LNFR-område, og det er søkt om dispensasjon.

Den begrunnes med:

Den omsøkte tomten ligger i tilknytning til eksisterende boligområde. Det er enkelt å knytte seg til eksisterende veg, vann og avløp.

Området består av berggrunn og har liten eller ingen verdi som landbruksareal.

Administrasjonens vurdering

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.

Landbruk

Det aktuelle området er i følge NIBIOs gårdskart klassert som uproduktiv skog, og er dermed ikke av interesse for landbruksdrift.

Kulturminneloven: Ingen merknader

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning: Ifølge skrednett.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare.

Vurdering av dispensasjon

Omsøkte tomteplassering er rundt et høydedrag, og hus oppå der kan gi silhuettvirkning. Jan Kristian Løvvik fikk oppført ny bolig lengre mot sørvest i 2018.

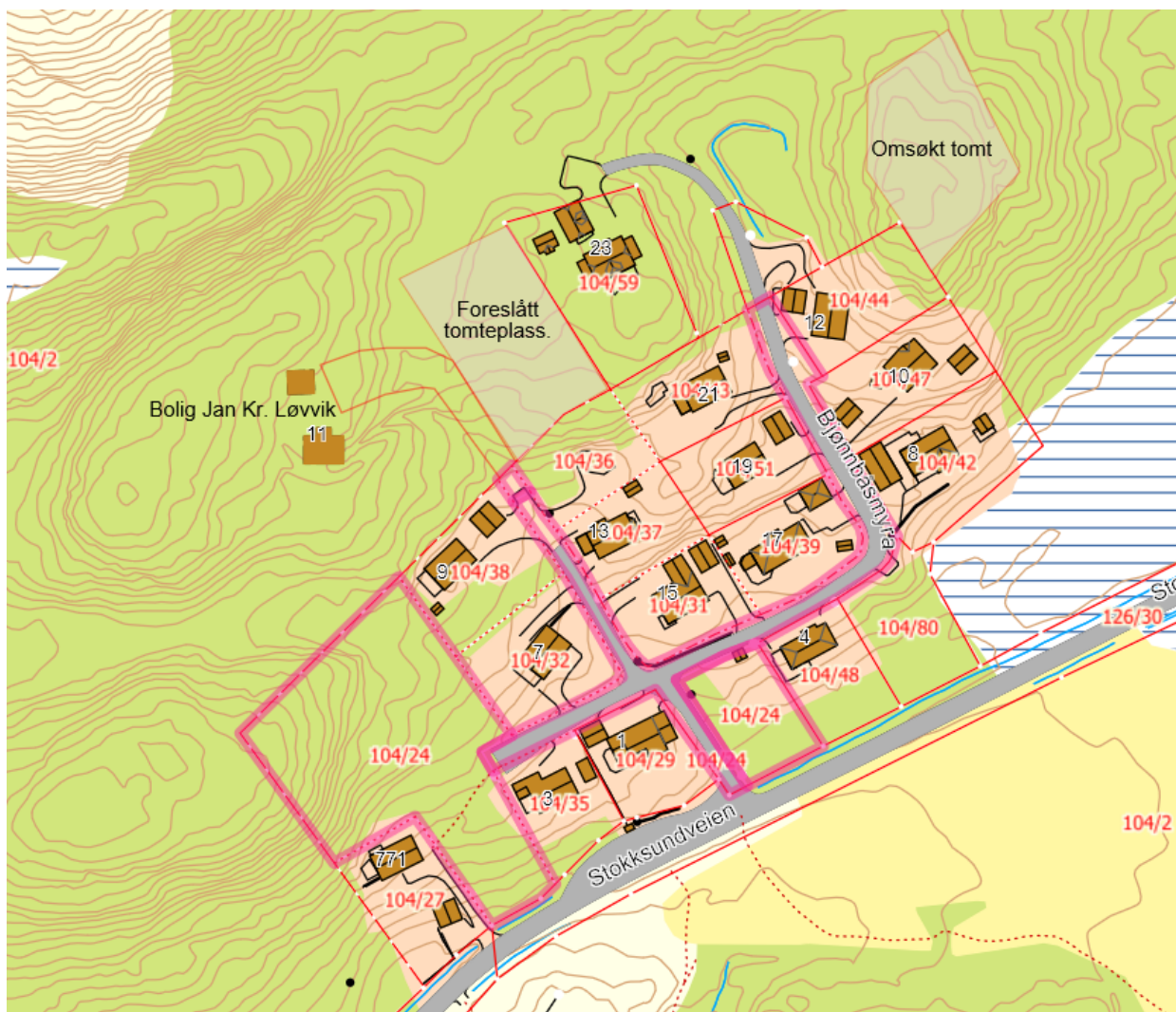
Administrasjonen har kontaktet grunneier og foreslått en alternativ plassering av ny tomt like øst for hans bolig. **Se kartutsnitt under.**

Han var imidlertid negativ til det, da han på sikt ser for seg området nær sin bolig som aktuelt tomteområde for sine barn.

Herfjord boligfelt, som var et av de første utbygde kommunale tomteområder, ble relativt raskt utbygd i løpet av 70-tallet. Det var hovedsaklig ansatte ved Herfjord Slipp AS og Tore Løkke AS som bygde der. Spørsmål om utvidelse av dette feltet har tidvis vært reist. Likevel har det de

siste 30 åra, i ytre strøk av gamle Åfjord vært mest aktuelt med boliger på Stokkøya, Revsnes og Eidem.

Grunneier ble oppfordret til å komme med innspill til kommende revisjon av kommuneplanen.



Uansett tomteplassering her, så er det kort avstand til veg, vann og kloakk. Det må ellers settes vilkår om at videre tomtesalg i området må baseres på ei godkjent reguleringsplan. Det må også stilles vilkår om at ved bygging på den omsøkte tomte må silhuettvirkning unngås.

En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.