



Tillatelse til fradeling fra 94/3, Lian

26.08.2020

Eiendom: Gårdsnr. 94/bruksnr. 3	Adresse: Harbaksveien 25
Ansvarlig søker: Steinar Vold	D.sak: 201/20
Hjemmelshaver: Steinar Vold	Arkivsaknummer: 2020/1456
Kjøper: Jørgine og Inge Morken	Saksbehandler: SVEFJE

Åfjord kommune viser til søknaden din/deres som vi mottok 1.04.2020. Søknaden gjelder fradeling av parsell på gårdsnummer 94 og bruksnummer 3. Dere har søkt om dispensasjon fra kommuneplanen og bygge-/deleforbudet langs sjø.

På grunn av vinterens og vårens spesielle forhold, har søknaen dessverre blitt liggende en tid.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommuneplanen og bygge-/deleforbudet langs sjø, bare delvis slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling på gnr. 94 / bnr. 3 slik at tilleggsarealet og bnr. 32 tilsammen blir ca 830 m², som vist i kartutsnitt lenger ned i saken.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tilleggsarealet må sammenføres med eiendom gnr. 94 bnr. 32

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

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement, og spesiell delegering fra rådmannen

Andre ting dere bør ta hensyn til

1. Dere bør sikre adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen ved dokument. Denne avtalen må tinglyses.
2. 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.



Det er her søkt om fradeling av anslagsvis 1.200 m² grunn som tilleggsareal til eiendommen gnr. 94, bnr. 32. Etter kommuneplanen ligger parsellen delvis inn på småbåthavn, næringsareal og landbruksformål. Se bilde under.



Nabovarsel

Vann og avløp

Ekstern høring

Saken er sendt på høring til Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag. Følgende uttalelser er kommet inn:

Trøndelag fylkeskommune.

Fylkeskommunen ønsker å minne om at strandsonen er gitt et spesielt vern gjennom en nasjonal bestemmelse direkte tatt inn i PBL §1-8 (bygge- og deleforbudet i strandsonen). Målet om å bevare strandsonen mest mulig urørt gjør at det skal *mye til* før dispensasjon kan gis.

Vedtatt arealplan representerer en juridisk bindende avtale mellom flere parter; kommunen, sektormyndigheter, naboer osv. En søknad om dispensasjon representerer i så måte en endring i forhold til den gjensidige avtalen som foreligger mellom partene, og et unntak fra inngått avtale.

Allemannsretten er i dag truet av ulike former for kommersialisering, privatisering og stengsler i strid med frilufsloven. Mange enkelttiltak i kystsonen har over tid redusert tilgangen til strandsonen. Privatisering og gjenbygging langs sjø og vassdrag er et tiltagende problem i Trøndelag. For å sikre at framtidige generasjoner skal sikres almen adkomst til disse godene, bør man unngå å fradele helt ned i sjø/vannkanten.

På flyfoto over området vises to flytebrygger, en vest og en øst for eiendommen 94/3. Flytebryggene er ikke omtalt i saken og vil ved en innvilgelse av omsøkte dispensasjon komme innenfor eiendommen 94/3.

Omsøkte fradeling vil privatisere hele strandsonen på neset, og slik hindre allmenn ferdsel og opphold på området. Deler av ønsket fradeling berører sjøarealet som er avsatt til småbåthavn. En slik fradeling vil også kunne vanskeliggjøre en utvikling av småbåthavn.

Administrativt er Åfjord kommune skeptisk til å innfri søknaden slik den er omsøkt, og foreslå at tilleggsarealet avgrenses (vist på kart i kommunens oversendelse) slik at det totale tomtearealet blir ca. 830 m². Fylkeskommunen støtter kommunens forslag.

Åfjord kommune oppgir i oversendelsesbrevet at de er skeptisk til å innfri søknaden slik den er omsøkt, fordi tiltaket kan begrense allmennhetens tilgang til området. Kommunen foreslår at tilleggsarealet avgrenses (vist på kart i kommunens oversendelse) slik at det totale tomtearealet blir ca. 830 m². Fylkeskommunen støtter kommunens forslag. Om kommunen innvilger dispensasjon som omsøkt, vil fylkeskommunen ha vedtaket tilsendt for å vurdere en eventuell påklaging av vedtaket. Saken vil da bli behandlet i fylkesutvalget.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Vi bemerker at kommunens administrasjon gjør gode vurderinger i saken og vi støtter deres innstilling.

Kommunens vurderinger

Som det går fram av tilbakemeldingene fra fylket og fylkesmannen, uttrykte kommunen skepsis til å godkjenne fradeling av hele det omsøkte arealet. Dette fordi det kan begrense allmennhetens tilgang til området.

Som vist ovenfor, går det offentlige vassledninger ut i Liansbukta der, og området kan på sikt være aktuelt for plassering av offentlig avløpsrensaneanlegg.

Ved å redusere arealet samlet til ca 830 m² for bnr. 32 og nytt tilleggsareal, mener kommunen at hensynene nevnt ovenfor blir rimelig ivaretatt.

Se kartutsnitt nedenfor



Annet lovverk som berøres:

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), jmfør 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, jmfør lovens § 10.

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

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

Jordloven

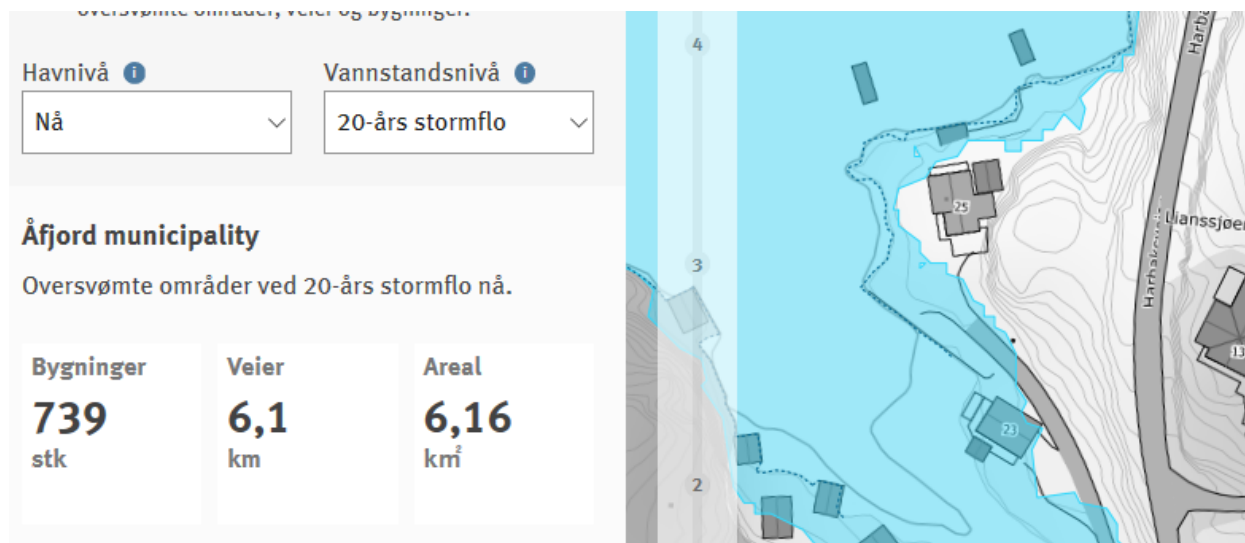
Området har ikke dyrkamark eller produktiv skog. Det har derfor ikke landbruksmessig betydning.

Kulturminneloven

Ingen merknader.

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

Ifølge sehavnivå.no ligger tiltaket delvis innenfor område for 20-års stormflo.



Vurdering av dispensasjon

Ved å innskrenke arealet slik som vist lenger opp i saken, anser kommunen at en dispensasjon ikke i vesentlig grad vil 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.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på afjord.kommune.no.

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett. I dette tilfellet reduseres gebyrene med 50 %, da saken har ligget lenge ubehandlet.

Frist for å klage på vedtaket er tre uker

Hvis du, eller andre med klageadgang, ikke er enig i vedtaket, har du rett til å klage. Du må sende en skriftlig klage til kommunen senest 3 uker etter at du mottok vedtaket.

Send klagen til Åfjord kommune, Øvre Årnes 7, 7170 Åfjord. Eller via e-post til postmottak@afjord.kommune.no

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på, hva du mener bør endres i vedtaket og begrunne hvorfor.

Hvis kommunen opprettholder vedtaket, sendes saken til Fylkesmannen.

Med hilsen

Trude Iversen Hårstad

Fagleder plan og byggesak

Sverre Fjellheim

Avdelingsingeniør