



Steinar Martin Vold  
Bjørkansveien 117  
7177 Revsnes

*Deres ref.*

*Vår ref.*  
13397/2020//SVEFJE

*Dato*  
28.10.2020

**5058/94/3 - Tilleggsareal til fritidseiendom - Lian, Stoksund - klage på delegert vedtak**

Denne saken ble behandlet i planutvalget 21. oktober med positivt utfall.

Det vises til vedlagte saksframstilling.

Dere vil bli nærmere kontaktet i forbindelse med gjennomføring av oppmålingsforretningen.

Lars Helge Kolmannskog  
Sektorsjef landbruk og teknisk

Sverre Fjellheim  
Avdelingsingeniør

Kopi:  
Inge Johannes Morken

Vedlegg  
1 Delingsforslag 94-3\_08-10-2020



## SAKSFRAMLEGG

### **5058/94/3 - TILLEGGSAREAL TIL FRITIDSEIENDOM - LIAN, STOKSUND - KLAGE PÅ DELEGERT VEDTAK**

#### **Rådmannens innstilling**

Planutvalget tar framlagte klage til følge, og opphever vedtak gjort i d.sak 201/20.

I det det vises til vurderingene i saksframlegget, gir planutvalget dispensasjon fra kommuneplanen og bygge-/deleforbudet langs sjø, og gir tillatelse til fradeling av tilleggsareal på ca 800 m<sup>2</sup> som vist i vedlagt kart.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tilleggsarealet må sammenføres med gnr. 94, bnr. 32, Harbaksveien 25.

-----

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.

#### **Saksprotokoll i Planutvalget - 21.10.2020** **Behandling:**

##### **Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

##### **Vedtak:**

Planutvalget tar framlagte klage til følge, og opphever vedtak gjort i d.sak 201/20.

I det det vises til vurderingene i saksframlegget, gir planutvalget dispensasjon fra kommuneplanen og bygge-/deleforbudet langs sjø, og gir tillatelse til fradeling av tilleggsareal på ca 800 m<sup>2</sup> som vist i vedlagt kart.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

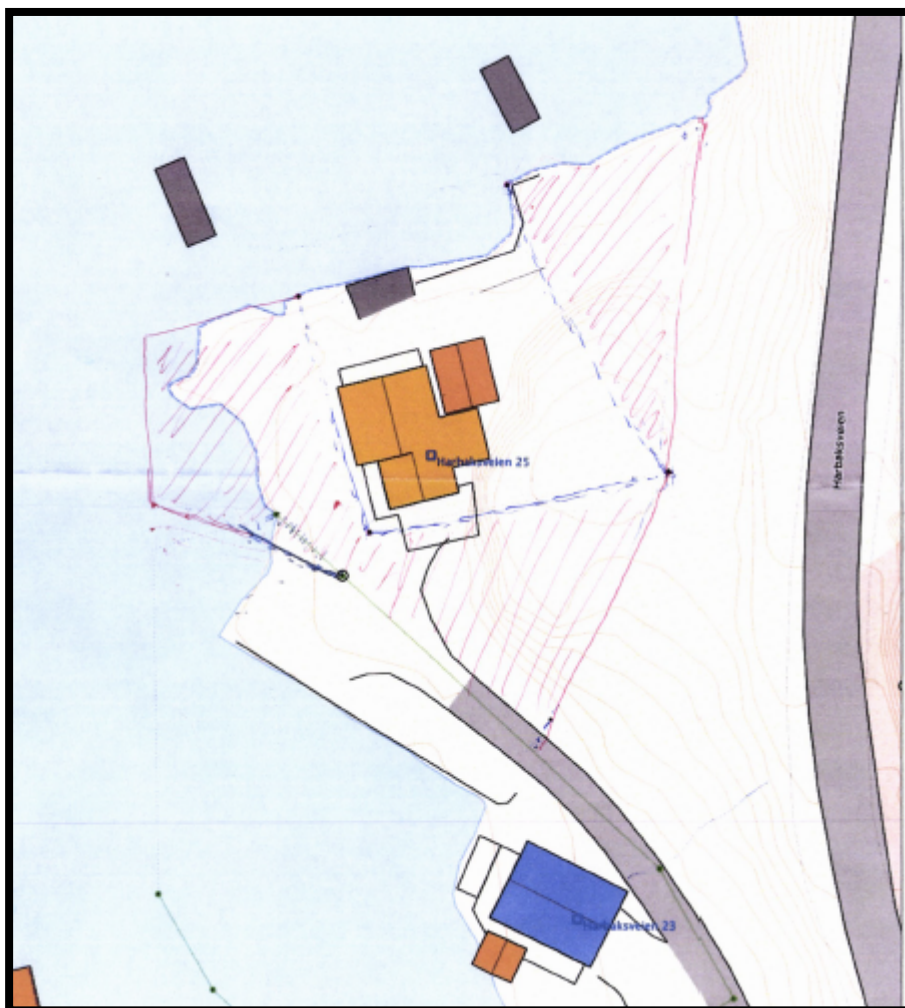
- Tilleggsarealet må sammenføres med gnr. 94, bnr. 32, Harbaksveien 25.

-----

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 eigedomsregistrering.

### Sakens bakgrunn og innhold

Eier av gnr. 94, bnr. 3 Steinar Vold, søkte 1.4.2020 om fradeling av ca 1.200 m<sup>2</sup> tilleggsareal til den bebygde fritidseiendommen gnr. 94, bnr. 32. Se bilde under.



Etter kommunedelplan ligger parsellen delvis inn på småbåthavn, næringsareal og landbruksformål. Se bilde under.



Det var søkt om dispensasjon fra planen. Denne var begrunnet med at kjøperne, som var tidligere eiere av bnr. 3, hadde forbeholdt seg rett til å utvide tomte rundt bnr. 32. Søknaden ble oversendt Fylkesmannen og fylkeskommunen med forhåndsvurdering. Det vises her til vedlagt delegert behandling om dette. Der er også sektormyndighetenes uttalelser gjengitt.

Som det står i vedlagt delegert behandling, fikk søker/kjøper følgende tillatelse i vedtak av 26.08.20:

*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 m<sup>2</sup>, som vist i kartutsnitt lenger ned i saken.*

Kjøperne kontaktet avdelingen og ytret både overraskelse og skuffelse over vedtaket. De varslet klage, og inviterte til befarung.

Avdelingen var på befarung 8. september med kjøpere og grunneier til stede.

Klagen ble mottatt 13. september. Denne er vedlagt.

### **Administrasjonens vurdering**

Etter vår oppfatning har klagen følgende hovedpunkter:

#### 1.Behov for større areal mot vest og sør.

Dette begrunnes med

- at de har en tinglyst rett til å få større areal fra den tid bnr. 3 fikk ny eier.
- at slamtanken ligger utenfor dagens godkjente grense mot vest
- at de etter nåværende godkjenning nesten ikke kan parkere på egen grunn.

#### 2.De har ikke blitt informert om at det i kommuneplanen er regulert småbåthavn og næringsareal rundt dem.

De mener det her er gjort feil fordi:

- I en planprosess skal aller parter som berøres få mulighet til å uttale seg.
- Eierne av 94/3 var med og la ut hele området ved sjøen før han ordnet opp med vårt tinglyste krav om tilleggsareal.

Ut fra dette ber de om ny vurdering, og justerer samtidig ned ønsket tilleggsareal, slik at totalt tomteareal blir ca 1.020 m<sup>2</sup>.

Først til pkt. 2.

Klager henviser til det som står kommuneplanen angående Liansbukta.

Dette kom inn i kommuneplanen allerede i 2009 for gamle Åfjord.

Områdene for småbåthavn og næringsformål ble tatt inn i kommuneplanen som følge av innspill fra 2 grunneiere i området.

Innspillet er tatt inn nedenfor:

**Innspill til kommuneplan for eiendommene 94/3 og 94/5 i Åfjord kommune!**

I henhold til fylkesmannens vedtak om begrensning av småbåthavner og kommunens avslag på vår søknad om småbåthavn i Olsvika i Liansbukta, vil vi komme med følgende innspill:

Vi vil presisere at det er snakk om en enkel flytebrygge uten noen form for inngripen i naturen. Den skal kun benyttes i sommerhalvåret. Vi er mottakelig for forslag om hvordan dette best kan løses. Ingen avkjørsel fra fylkesvei, kun gangsti ned til sjøen.

Vi viser også til møte med T. Skjevdal og S. Fjellheim på kommunehuset 19.06.d.å., hvor alternativer til den planlagte flytebrygga i Olsvika ble diskutert. Skjevdals forslag om å utvide eksisterende kaianlegg i Liansbukta for flere småbåter ser vi positivt på og håper det lar seg gjennomføre.

For å få våre hyttetomter så attraktive som mulig, mener vi det viktig å ha en småbåthavn å tilby.

Fra før drives i dette området en rorbu for utleie (94/33). Vi mener det pr. i dag er nok areal for to rorbuer til i samme område.

*Våre innspill til kommuneplan er da følgende:*

1. Enkel utbygging av småbåthavn i Olsvika
2. Utvide eksisterende kaianlegg i Liansbukta
3. Ønsker å oppføre to nye rorbuer i det samme området som rorbu 94/33 er bygd.

En oppføres på 94/3 og en på 94/5.

Stoksund 01.08.07

Einar Lian

Steinar Vold

7177 REVSNES

7177 REVSNES

Kommuneplanen ble vedtatt i 2009 etter plan- og bygningsloven fra 1985. (Ny planlov ble gjeldende fra 1.7.2009). Dette ble kunngjort i Fosna-Folket og Adressa. Det var verken da eller nå noen krav til at momenter som er vedtatt i ny kommuneplan skal opplyses særskilt til eventuelt berørte naboer. Kommuneplanen er et grunnlag for videre detaljplanlegging.

Derimot er det krav til å opplyse naboer dersom det i et eller flere slike områder tenkes igangsatt detaljplanlegging. Da tenkes det på å regulere antall bygninger, båtplasser, adkomst, parkering osv.

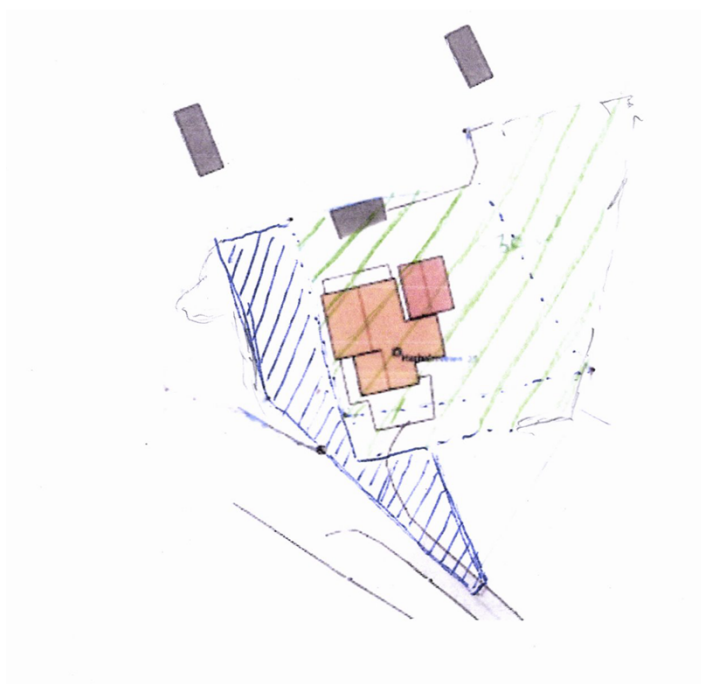
Under befaringen 8. september uttrykte søker at han ikke husket denne henvendelsen. Videre ble det opplyst at eier av bnr. 5 hadde fått tinglyst rett til å legge flytebrygge på nordvestsiden av bnr. 32 med adkomst over bnr. 3 vestenfor bnr. 32. Klagerne hadde av den grunn flyttet sin flytebrygge lenger mot øst.

Det er fra før bygd en utleiehytte på bnr. 5. (Harbaksv. 23 fra 1999). Det har ikke vært noe engasjement for videre utbygging i bukta hverken på land eller sjø etter at innspillet ovenfor kom i 2007.

Kommunen har også gjort en ny vurdering av en eventuell plassering av kloakkanlegg i området. Det er ganske trangt fra før mellom bnr. 32 og utleiehytta. Man anser det derfor som mer aktuelt å plassere kloakkanlegg (pumpestasjon) noe sør for naustene på andre siden av bukta.

Ut fra dette vurderer administrasjonen det slik at en foreslår å ta klagen til følge.

Klagerne har kommet med et nytt forslag til avgrensning av areal, og foreslår et nytt totalareal på ca 1020 m<sup>2</sup>.



Dersom man skal utvide arealet mot vest, bør det tas med helt ned til sjøen. Videre bør det settes mer hensiktsmessige grenser mot øst. Man foreslår derfor at tilleggsarealet utformes noenlunde slik:



Samlet areal for bnr 32 med tillegg blir da ca 1.300 m<sup>2</sup>.

#### Vedlegg

- 1 Oversiktskart Revsnes
- 2 5058/94/3 - Tilleggsareal til fritidseiendom - Lian - Steinar Vold
- 3 Klage på vedtak om Tillatelse til fradeling fra eiendommen 94/3 ved Liansjøen
- 4 Delingsforslag 94-3\_08-10-2020