



ÅFJORD
KOMMUNE

Øystein Haugsnes
Hubakkvegen 14
7170 Åfjord

Deres ref.

Vår ref.
13879/2020//SVEFJE

Dato
09.11.2020

5058/59/14 -Tilleggsareal og dispensasjon - Hubakken - tillatelse

Din søknad om fradeling av tilleggsareal fra gnr. 59, bnr. 14 ble behandlet i planutvalget i Åfjord 4.11.20. Godkjent areal og vilkår går fram av de vedlagte dokumenter.

Trude Iversen Hårstad
Fagleder plan og byggesak

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør

Arne Haugsnes
Einar Inge Haugsnes
Elin Mosleth
Iren Berdal
Marit H Kolmannskog
Randi Haugsnes



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
68/20	Planutvalget	04.11.2020

5058/59/14 -TILLEGGSAREAL OG DISPENSASJON - HUBAKKEN - TILLATELSE

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplan for Åfjord sentrum og tillater fradeling av ca. 900 m² grunn fra gnr. 59 bnr 14. Det vises til vurderingene i saksframlegget. Dispensasjonen begrunnes med at LU-nemnda har godkjent søknaden og at tiltaket ikke har påviselig negativ virkning på naturforhold.

Tillatelsen gis ellers på følgende vilkår:

- Tilleggsarealet må sammenføres med eiendommen gnr. 59 bnr. 287 slik LU – nemnda har forutsatt.

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

Planutvalget bemerker for øvrig at det ikke vil bli gitt flere dispensasjoner for å fradele nye tomter i området nord for Hubakkveien. Senere fradelinger må skje etter godkjent detaljplan.

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

Saksprotokoll i Planutvalget - 04.11.2020

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplan for Åfjord sentrum og tillater fradeling av ca. 900 m² grunn fra gnr. 59 bnr 14. Det vises til vurderingene i saksframlegget. Dispensasjonen begrunnes med at LU-nemnda har godkjent søknaden og at tiltaket ikke har påviselig negativ virkning på naturforhold.

Tillatelsen gis ellers på følgende vilkår:

- Tilleggsarealet må sammenføres med eiendommen gnr. 59 bnr. 287 slik LU – nemnda har forutsatt.

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

Planutvalget bemerker for øvrig at det ikke vil bli gitt flere dispensasjoner for å fradele nye tomter i området nord for Hubakkveien. Senere fradelinger må skje etter godkjent detaljplan.

Andre ting dere bør ta hensyn til

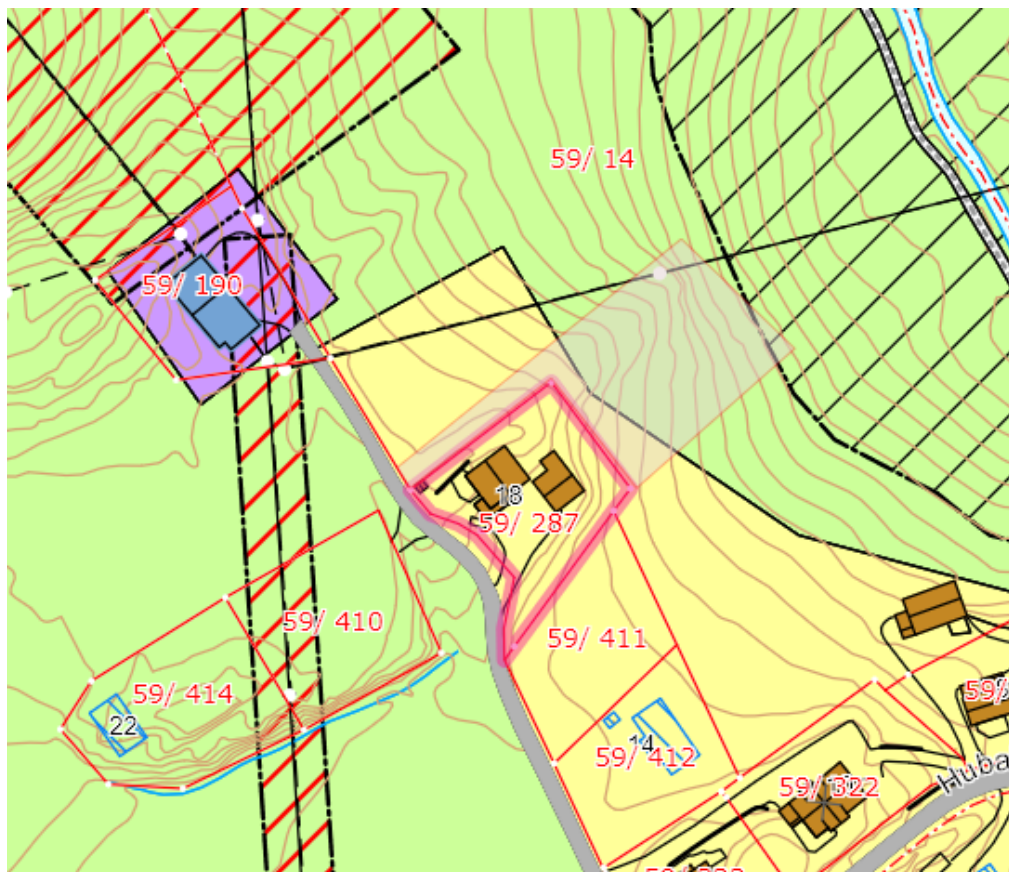
3. Tillatelsen til fradeling faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen er gitt. Tillatelsen faller også bort dersom matrikkelføring vil være i strid med Lov om eigedsregistrering.
4. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.

Sakens bakgrunn og innhold

Øystein Haugsnes med flere søker om fradeling av parsell som tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 59, bnr. 287, Hubakkvegen 18. Det er samtidig søkt om dispensasjon fra kommuneplanen.

Søknaden om dispensasjon begrunnes med at alle arvinger til bnr. 14 er lovet ei boligtomt, og at allmenne interesser eller miljømessige ikke berøres.

Søker opplyser videre at den omsøkte parsellen skal være tilleggsareal til hans eiendom 59/287, og at den på sikt tenkes brukt til tilbygg på bolig. Arealet er berglendt og det som nå er dyrka mark på parsellen skal ikke bebygges.



Søknaden har vært til behandling i LU – nemnda 23.09.2020. De gjorde følgende vedtak:

Åfjord kommune v/landbruks- og utmarksnemnda gir med hjemmel i jordlovens §12 Øystein Haugsnes med flere tillatelse til fradeling av 0,35 daa dyrkajord og 1,65 daa annet areal fra gnr 59 bnr 14, med vilkår.

Vilkår; Arealet legges til gnr 59 bnr 287.

Det vises til vedlagt saksframlegg til nemnda.

Administrasjonens vurdering

Etter kommunedelplanen for Åfjord sentrum ligger den omsøkte parsellen delvis innenfor område som er klarert for boligbygging, og delvis innen et LNFR-område.

Under prosessen med den nevnte kommunedelplanen i 2013, ble det foreslått arealer på bnr. 14 til framtidig regulering av boligtomter. Disse arealene måtte dog reduseres på grunn av vanskelige grunnforhold ned mot Hubekken.

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, 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

Det vises til saksbehandlingen for LU-nemnda.

Kulturminneloven

Ingen registrerte eller kjente funn.

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

Skredvurderinger og grunnundersøkelser ble gjort langs Hubekken under prosessen med kommunedelplanen i 2013. Risikozonen vises i kartbildet ovenfor. Dette kan ha betydning for tomteutforming.

Tomteutforming, avstand til vassdrag og størrelse

Søkers forslag til tomteutforming gir en avstand til Hubekken på minst 55 meter. Etter kommunedelplanen skal denne avstanden fra vassdrag til veg eller bygning være minst 75 meter. Tomtegrensa bør derfor trekkes lenger opp i skråningen.

Kommunedelplanen for gamle Åfjord har som retningslinje at totalt areal på ei boligtomt ikke bør overstige 2,0 daa. Hvis denne retningslinjen skal tas til følge her, bør arealet på tilleggsparcellen reduseres til 670 m² da hovedtomta (59/287) er på ca 1330 m².

Etter kommunedelplanen bør det også legges en buffersone på 10 meter mot dyrka mark. Her søkes grensa lagt inntil. Pr i dag er det likevel god avstand mellom dyrka mark og bebyggelse.

På bergryggen nedover mot bekken er det to mindre flater som kan innlemmes i den nye parcellen. Rådmannen hadde sett det arealøkonomisk som en fordel at den omsøkte tomta hadde vært en selvstendig tomt, og mener derfor tomta bør ha en størrelse og form som gjør den egnet for det. Derfor foreslås det en størrelse på ca 900 m² for den.

Likevel ser en at det er vanskelig å omgå LU-nemndas vilkår her.

Vurdering av dispensasjon

I dette tilfellet ønskes det fradelt parsell som i kommunedelplanen for Åfjord sentrum er avsatt hovedsaklig til landbruksformål. Et areal nord for parcellen som i kommunedelplanen er avsatt til boligformål, er i dag dyrket mark. Slik sett er forslaget som her er til behandling kanskje bedre med tanke på å bevare dyrka mark. Dette understøttes også av LU-nemndas vedtak og landbruksavdelingens vurderinger.

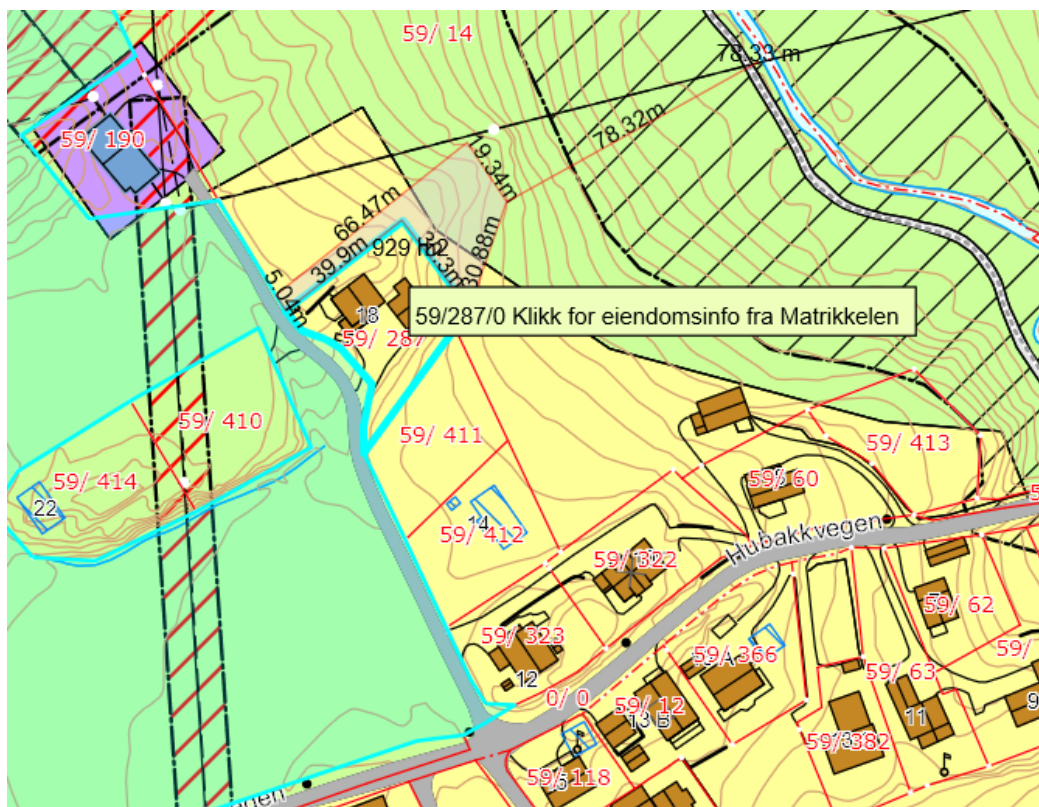
De to siste åra har det blitt gitt dispensasjon fra plankrav for 3 boligtomter på denne eiendommen. Dette gjelder bnr. 411, 412 og 413.

Videre er det gitt dispensasjon fra LNFR for to boligtomter på andre siden av den felles vegen mot trafostasjonen. Dette gjelder bnr. 410 og 414. Sektormyndighetene hadde ingen innvendinger mot å dispensasjon for disse tomtene. Kommunen har derfor valgt å ikke sende denne søknaden til høring.

Oppsummering

Rådmannen foreslår at omsøkte tomt reduseres med over halvparten i areal. Da vil avstanden til vassdrag bli i henhold til kommuneplanen. Samtidig vil tomta få en utforming som kan gjøre den brukbar som selvstendig enhet.

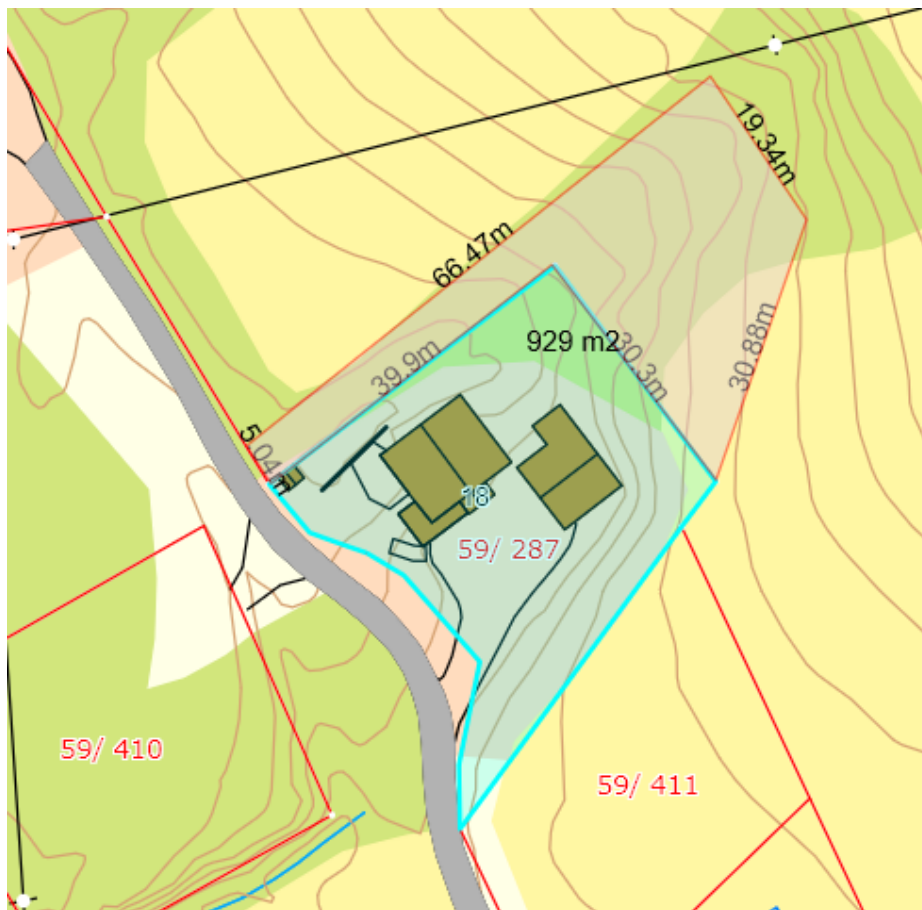
Se bilde under.



Videre vurderer rådmannen at når det gis dispensasjon her, så må man også slutte å gi senere dispensasjoner fra plankrav i dette området. Arealet nord for den nye parsellen som har gul farge, bør ved ny revisjon av kommuneplanen endres til landbruksformål.

En dispensasjon med disse endringene vurderes derfor til ikke i vesentlig grad å 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.

Detaljkart fradeling i henhold til vedtak:



Vedlegg

- 1 5058/59/14 -Søknad om tiltak og oppmålingsforretning - Ny grunneiendom og dispensasjon - Øystein Haugsnes
- 2 5058/59/14 - Søknad om dispensasjon, PBL § 19-1
- 3 5058/59/14 - Opplysninger gitt i- og kvittering for nabovarsel
- 4 5058/59/14 - Kart
- 5 5058/59/14 -Ny grunneiendom og dispensasjon, deling etter jordloven - Øystein Haugsnes