

Elvar Ronald Harbak
Harbaksveien 718
7177 Revsnes

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.
/5058/85/2/INGHÅR

Dato
11.11.2020

SVAR PÅ SØKNAD OM FRADELING ETTER JORDLOVEN, TOMT MED VÅNINGSHUS - 5058/85/2 - ELVAR HARBAK (ÅFJORD 2016/1057)

Hei.

Din søknad om fradeling av tomt til bolighus på din landbrukseiendom på Harbak, ble behandlet etter Jordloven i Landbruk- og utmarksnemda den 5.november 2020. Søknaden skal også behandles etter Plan- og Bygningsloven og du vil få et eget svarbrev når denne behandlingen er ferdig. Følgende vedtak ble gjort:

Vedtak:

Åfjord kommune ved landbruks- og utmarksnemda gir med hjemmel i jordlovens §12 tillatelse til fradeling av hustomt i tunet, jf søknad mottatt 11.02.16, med følgende vilkår:

1. Forhåndsgodkjent bruksendring av omtalt utleiebolig til våningshus på gården.
2. Omsøkt areal til boligtomt og vei, begrenses til 2,3 daa.

Det settes som forutsetning at søker pålegges å betale overtredelsesgebyr etter Plan- og bygningslovens § 32, for ulovlig anlagt vei over dyrkajord.

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, vil samtykke falle bort.

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

Ingrid Gauslaa Hårstad
Rådgiver landbruk

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
29/20	LU-nemnd	05.11.2020

FRADELING ETTER JORDLOVEN, TOMT MED VÅNINGSHUS - 5058/85/2 - ELVAR HARBAK (ÅFJORD 2016/1057)

Rådmannens innstilling

Åfjord kommune ved landbruks- og utmarksnemda gir med hjemmel i jordlovens §12 tillatelse til fradeling av hustomt i tunet, jf søknad mottatt 11.02.16, med følgende vilkår:

1. Forhåndsgodkjent bruksendring av omtalt utleiebolig til våningshus på gården.
2. Omsøkt areal til boligtomt og vei, begrenses til 2 daa.

Det settes som forutsetning at søker pålegges å betale overtredelsesgebyr etter Plan- og bygningslovens § 32, for ulovlig anlagt vei over dyrkajord.

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, vil samtykke falle bort.

Saksprotokoll i LU-nemnd - 05.11.2020

Behandling:

Endringsforslag fremmet av saksbehandler:

Endring i innstillingens første avsnitt punkt 2:

3. Omsøkt areal til boligtomt og vei, begrenses til 2,3 daa.

Votering:

Innstillingen med endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Åfjord kommune ved landbruks- og utmarksnemda gir med hjemmel i jordlovens §12 tillatelse til fradeling av hustomt i tunet, jf søknad mottatt 11.02.16, med følgende vilkår:

3. Forhåndsgodkjent bruksendring av omtalt utleiebolig til våningshus på gården.
4. Omsøkt areal til boligtomt og vei, begrenses til 2,3 daa.

Det settes som forutsetning at søker pålegges å betale overtredelsesgebyr etter Plan- og bygningslovens § 32, for ulovlig anlagt vei over dyrkajord.

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, vil samtykke falle bort.

Sakens bakgrunn og innhold

Åfjord kommune mottok den 13.12.19 brev fra Elvar Harbak der han ber om ny vurdering av sak 2016/1057, behandlet av Landbruks- og utmarksnemda i møte 29.09.16 og 27.01.17.

Historikk:

Den 11.02.16 mottok Åfjord kommune søknad fra Elvar og Rita Harbak om fradeling av tomt med våningshus. Se vedlagte søknad, vedlegg samt ettersendt informasjon i forhold til ulovlig anlagt vei over dyrkajord.

Den 29.09.16 gav nemda tillatelse til fradeling av våningshus med vilkår, blant annet om at ulovlig bygd vei må erstattes av ny adkomstvei. Se vedlegg.

Den 31.01.17 mottok kommunen brev fra Harbak med spørsmål om ny behandling av søknaden, med tanke på å endre vedtatte vilkår. Se vedlegg.

Den 27.04.17 blir saken tatt opp i Landbruks- og utmarksnemdas møte på nytt. Nemda opprettholdt sitt vedtak fra 29.09.16. Se vedlegg.

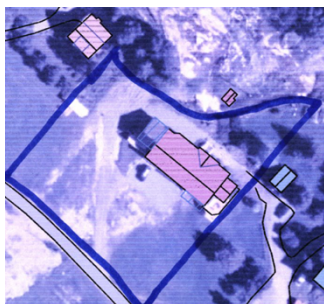
Den 31.10.19 sendte Åfjord Kommune brev til Harbak med spørsmål om saken fremdeles er aktuell.

Den 12.12.19 mottok kommunen brev fra Harbak der han ber om ny vurdering av vilkåret som omhandler omlegging av vei. Følgende momenter trekkes fram:

- Omlegging vil medføre mer bruk av dyrkajord. (Arealet der vei er anlagt er omklassifiser til tun av NIBIO.)
- Foreslåtte tiltak vil ikke gi mulighet for tunge biler, for eksempel søppelbil, til å benytte veien.
- Løsningen gir liten mulighet til garasjebygg.
- Septiktank er i ettertid plassert på dyrkamark mot grunneiers vilje og vil vanskeliggjøre grasproduksjon på området som opprinnelig tenkt.

I vedtaket fra 27.04.17 inngår en klausul om at dersom fradeling ikke skjer innen 3 år, faller tillatelsen bort. Det er gått 3 1/2 år siden siste vedtak ble gjort og tiltaket trenger en fornyet tillatelse.

Opprinnelig ønsket fradeling på om lag 3 daa tomt:



Følgende tillatelse til fradeling av våningshus ble gitt i 2017.

Vilkår:

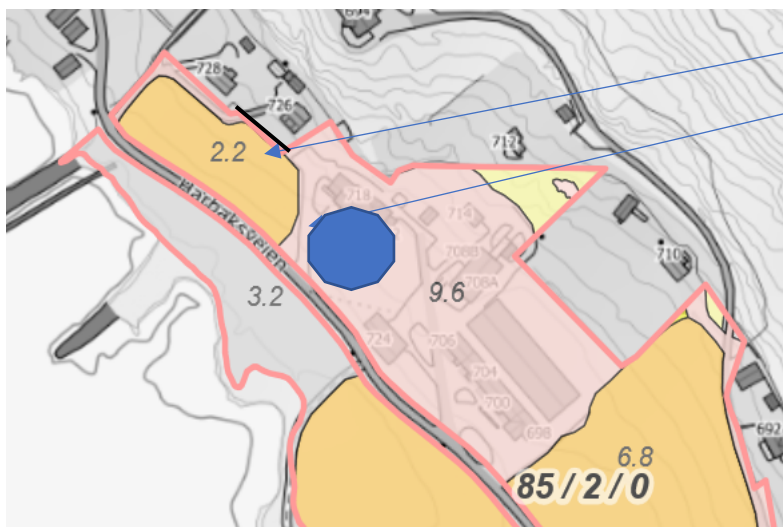
1. Forhåndsgodkjent bruksendring av utleiebolig (tidligere bruksendret fra redskapshus/garasje) til våningshus på gården.
2. Omsøkt areal til boligtomt begrenses til ca 1,2 daa (naturlig bebygd tomt), jfr kart.
3. Ulovlig anlagt vei tilbakeføres/reverseres som søker selv påpeker lett kan gjøres.
4. Arealet mellom bolighuset og Harbakveien reverseres med plog til fulldyrket jord.
5. Fradelt bolighus må benytte eksisterende avkjørsel lengre vest og anlegge adkomstvei uten nevneverdig bruk av fulldyrket jord, ca 200 kvm omdisponeres.

LU-nemnda presiserer at adkomst til fradelt bolighus må bli fra vest og at gjennomkjøring dermed ikke er nødvendig.

Vedtak enstemmig vedtatt.



Etter at det første vedtaket ble gjort har flere forhold forandret seg. NIBIO har blant annet etter overflyvning i området, omklassifisert arealet mellom huset og veien fra dyrkajord til tun. Omlegging av vei som beskrevet i vilkåret, vil i dag medføre ytterligere bruk av dyrkajord.



Foreslått ny veitrase.

Areal som tidligere var klassifisert som dyrkajord samt omtalte veg.

Administrasjonens vurdering

Vi viser til tidligere saksutredning og anser det som formålstjenlig å kun opprettholde vilkårene 1 og 2 med justering på areal. Det er viktig at landbrukseiendommer har våningshus og dette lar seg gjøre

dersom utleieenheten skifter status til våningshus. Mest mulig areal bør tilhøre gården, men etter kommuneplan kan inntil 2daa sattes av til bolig. Det er mulig dette arealet blir noe knapt dersom det skal kunne settes opp en garasje. Boligen har to leiligheter. I arealet bør også adkomstveien inngå. En justering av opprinnelig omsøkte areal er da nødvendig.

Ulovlig anlagt vei over dyrkajord er uheldig. Tillatelse til fradeling bør bare gis med forbehold om at ulovligheten følges opp etter Plan- og bygningsloven. Saken har trukket ut svært lenge i tid. Det er 4 ½ år siden søknaden først ble sendt inn.

Folkehelsevurdering

Frafall av vilkår vil gi en mer trafiksikker løsning.

Vedlegg

- 1 Søknad
- 2 Vedlegg til søknad
- 3 Ettersendt info
- 4 Saksutredning LU 1
- 5 Svarbrev 1
- 6 Søknad 1 om å trekke vilkår
- 7 Saksutredning LU 2
- 8 Svarbrev 2
- 9 Etterspørring status
- 10 Søknad 2 om å trekke vilkår
- 11 5058/85/2 - Situasjonsskart