



ÅFJORD
KOMMUNE

Johan Ludvig Frønes
Frønesvn 120
7170 ÅFJORD

Deres ref.

Vår ref.
14954/2020//SVEFJE

Dato
01.12.2020

5058/57/5 - Ny grunneiendom Frønes - Dispensasjon - Johan Ludvig Frønes

Vedlagt følger samlet saksframstilling med kommunens saksframlegg og vedtak gjort i planutvalget 25.11.2020.

Vi gjør oppmerksom på at du har 3 ukers klagefrist etter forvaltningsloven på vedtaket, fra den dato du mottar dette brevet.

Saken blir nå oversendt oppmålingsavdelingen. De vil ta nærmere kontakt når det blir aktuelt å foreta oppmåling av parsellen.

Trude Iversen Hårstad
Fagleder plan og byggesak

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør

Kopi:
Stein Slettebak Wangen



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
71/20	Planutvalget	25.11.2020

5058/57/5 - NY GRUNNEIENDOM FRØNES - DISPENSASJON - JOHAN LUDVIG FRØNES

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplanen, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca. 1120 m² grunn på gnr. 57 / bnr. 5. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Parsellen skal framstå som en selvstendig enhet, og kan ikke slås sammen med kjøpers eiendom, bnr. 7.
- Plassering av garasje på parsellen må gjøres slik at det også kan oppføres framtidig bolig der.

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

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

Saksprotokoll i Planutvalget - 25.11.2020

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplanen, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca. 1120 m² grunn på

gnr. 57 / bnr. 5. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Parsellen skal framstå som en selvstendig enhet, og kan ikke slås sammen med kjøpers eiendom, bnr. 7.
- Plassering av garasje på parsellen må gjøres slik at det også kan oppføres framtidig bolig der.

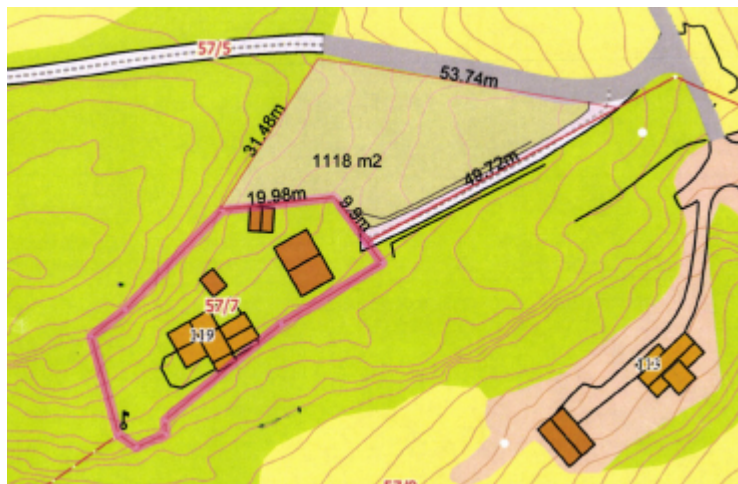
Vedtaket er fattet etter følgende lovverk: Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Andre ting dere bør ta hensyn til

4. Dere bør sikre adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen ved dokument. Denne avtalen må tinglyses.
5. 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.
6. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.

Sakens bakgrunn og innhold

Johan Ludvik Frønes søkte 10.8.2020 om fradeling av ca 1100 m² grunn mot nabo Stein Slettebak Wangen, som eier bnr. 7. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Denne begrunnes med at kjøper ønsker å bygge garasje på parsellen.



Administrasjonens vurdering

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer.

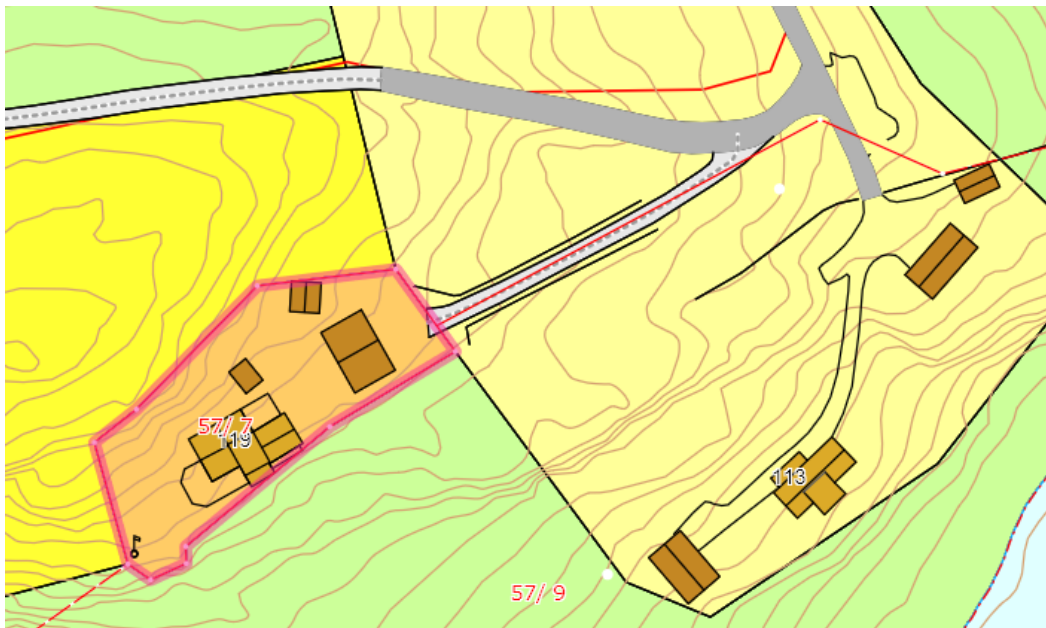
Vann og avløp

Kommunalt vann til bnr. 7. Privat avløpsanlegg.

Kommunens vurderinger

Ekstern høring

Etter kommunedelplanen ligger den omsøkte parsellen i område for eksisterende boligbebyggelse og mellom eksisterende veier.



Kommunen anser ikke at saken berører interessene til regionale høringsinstanser. Saken er derfor ikke sendt på ekstern høring.

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.

Jordloven

Søknaden er behandlet i Landbruks- og utmarksnemnda 22.10.20. de gjorde følgende vedtak:

Åfjord kommune v/landbruks- og utmarksnemnda gir med hjemmel i jordlovens § 12 tillatelse til fradeling av 1,1 daa skog som omsøkt.

Kulturminneloven

Ingen registrerte kulturminner.

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

Ifølge skrednett.no og sehavniva.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

Vurdering av dispensasjon

Som nevnt ligger den omsøkte parsellen innenfor et eksisterende område tiltenkt boligformål i kommunedelplanen. Parsellen er videre tenkt tilknyttet bebygd fritidseiendom som har et areal på vel 1.000 m². Dette betinger at kommunen eventuelt må gi dispensasjon fra kommunedelplanens formål.

Kommuneplanen har som retningslinje at fritidseiendommer ikke skal ha et areal på mer enn 1.500 m². Dersom den omsøkte parsellen og bnr. 7 slås sammen, får eiendommen et areal på nesten 2.200 m².

Landbruksmyndigheten har ikke satt noe vilkår om at ny parsell skal slås sammen med bnr. 7.

Dersom en skal gå inn for en dispensasjon her, må parsellen framstå som en selvstendig enhet for framtidig boligbebyggelse. Den kan da ikke slås sammen med bnr. 7, og plassering av garasje på parsellen må skje slik at en framtidig bolig også kan plasseres der.

Med dette som vilkår, vil ikke en dispensasjon i vesentlig grad sette til side hensynene eller bestemmelsene vi har i kommunedelplanen for Åfjord sentrum. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart Frønes
- 2 5058/57/5 - Ny grunneiendom - Dispensasjonssøknad - Johan Ludvig Frønes
- 3 5058/57/5 - Opplysninger gitt i nabovarsel
- 4 5058/57/5 - Situasjonsskart
- 5 5058/57/5 - Søknad om dispensasjon, PBL § 19-1
- 6 Deling av landbrukseiendom 5058/57/5 - Johan Ludvig Frønes – sak LU-nemnda