



ÅFJORD
KOMMUNE

Paul Arne Dolmseth
Fjellheimveien 20
7170 ÅFJORD

Deres ref.

Vår ref.
14957/2020//SVEFJE

Dato
01.12.2020

5058/14/10 - Fradeling bebygd grunn og dyrka mark Imsen - Paul Arne Dolmseth - dispensasjon og tillatelse

Vedlagt følger samlet saksframstilling med saksutredning og vedtak i planutvalget 25.11.2020.

Vi gjør for ordens skyld deg oppmerksom på at du har 3 ukers klagefrist etter forvaltningsloven, fra den dato du mottar vedtaket.

Fra vår side bli saken nå overlevert til oppmålingsavdelingen. De vil ta nærmere kontakt når de kan foreta oppmåling og fradeling av parsellene.

Trude Iversen Hårstad
Fagleder plan og byggesak

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
70/20	Planutvalget	25.11.2020

5058/14/10 - FRADELING BEBYGD GRUNN OG DYRKA MARK, IMSEN - PAUL ARNE DOLMSETH - DISPENSASJON OG TILLATELSE

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanen, slik det er søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Planutvalget gir samtidig tillatelse til fradeling av ca 1,4 daa bebygd grunn, og ca 23,5 daa landbruksareal på gnr. 14 / bnr. 10. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Landbruksarealet selges til dagens driver slik LU-nemnda har forutsatt for sin tillatelse etter jordlvens § 12.

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 du 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 kommuneplanen, slik det er søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Planutvalget gir samtidig tillatelse til fradeling av ca 1,4 daa bebygd grunn, og ca 23,5 daa landbruksareal på gnr. 14 / bnr. 10. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Landbruksarealet selges til dagens driver slik LU-nemnda har forutsatt for sin tillatelse etter jordlvens § 12.

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 du 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

Paul Arne Dolmseth søkte 10.08.20 om fradeling av ca 1.400 m² bebygd areal til boligformål, og ca 23,5 dekar landbruksareal til uendra formål. Han søkte også om dispensasjon fra kommuneplanen. Denne begrunnes med at dyrkamarka skal selges til annen jordbruker, og at gårdstunet ikke er i bruk. Han bor selv på gnr. 14, bnr. 2, Imsen. Kjøper av dyrkamarka er driver av den i dag.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Offentlig vannforsyning. Privat felles avløpsanlegg.

Ekstern høring

Trøndelag fylkeskommune uttaler:

Ved innvilgelse av dispensasjon vil landbrukseiendommen bli oppdelt og kun bestå av en skogeiendom. Fylkeskommunen ser det som uheldig at en slik oppstykking av landbruket vil skje, men ser det som positivt at dagens leietakere av det dyrkede arealet skal kjøpe det opp.

Ut fra de regionale interessene fylkeskommunen skal ivareta har ikke fylkeskommunen noen merknad til denne saken.

Fylkesmannen i Trøndelag uttaler:

Det søkes om fradeling av 23,5 daa dyrka mark og 1,4 daa bebygd areal. Kjøper av dyrka marka er dagens driver. I jordlovsvedtaket er det sikret at jorda skal selges til aktivt gårdsbruk i nærområdet. Fylkesmannen vurderer at fradelingen gir en hensiktsmessig bruksrasjonalisering når det gjelder jordressursene.

Etter fradelingen vil eiendommen bli en ren skogeiendom bestående av 44,2 daa produktiv skog samt 34,9 daa annet areal. Det fremgår at kommunen har vurdert at dette kan være nyttige skogressurser for eieren, som kan drive dem sammen med øvrig skog på sin landbrukseiendom. Ideelt sett burde imidlertid alt av landbruksressurser blitt overdratt til gårdsbruk i nærområdet. Fylkesmannen anbefaler derfor at også skogressursene sammenføres med annen landbrukseiendom. I dette tilfellet er det snakk om et såpass begrenset arealomfang at vi ikke finner grunnlag for å ha noen avgjørende innvendinger.

Administrasjonens vurdering

I kommunedelplanen er området som ønskes fradelt i stort vist som eksisterende fritidsbebyggelse. Sørvestre del er omfattet av reguleringsplan «Del av Gottås» id 200512.

En fradeling av dyrka areal til landbruksformål vil derfor betinge dispensasjon fra arealformålet og krav til reguleringsplan. Fradeling av bebygd område vil kun betinge dispensasjon fra plankravet. Dispensasjon fra avstanden til sjø er ikke nødvendig da denne går nedenfor eksisterende bebyggelse.



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

LU-nemnda har behandlet saken, og gjort følgende vedtak i møte 8.9.20:

Åfjord kommune v/landbruks- og utmarksnemnda gir følgende tillatelse etter jordloven:

I henhold til jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av 2 parseller som omsøkt, inkludert 21,2 daa dyrkajord og 2,3 daa øvrig areal i parsell 1 og 1,4 daa bebygd areal i parsell 2, fra eiendommen gnr. 14 bnr. 10 i Åfjord kommune, under forutsetning av at dyrkajorda selges til aktivt gårdsbruk i nærområdet.

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

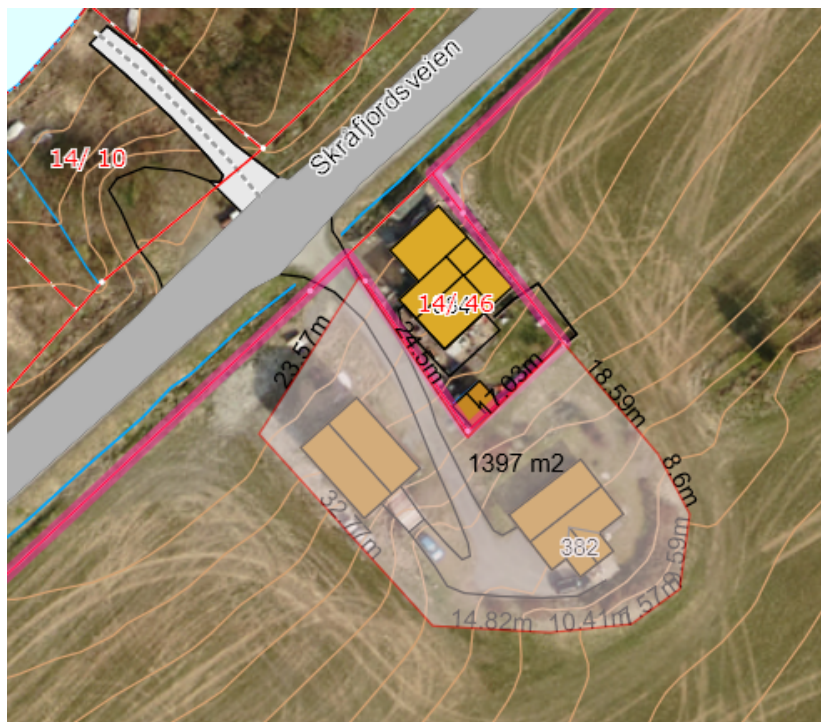
De første hyttetomtene i Gottåsfeltet ble fradelt allerede i 1967. Dette var et av de første konsentrerte hytteutbyggingene i gamle Åfjord. Siden kommuneplanen 2003-14 har omtrent hele eiendommen vært avsatt til framtidig hyttebygging.

Siden reguleringsplanen i søndre del av eiendommen ble godkjent i 2005 har det ikke vært aktivitet med planarbeid. Kun ei tomt er fradelt i planområdet fra 2005. Den er ikke bebygd, og mangler adkomst. Ut fra en generell mindre etterspørsel etter fritidstomter, kan det være aktuelt å endre formål i kommuneplanen ved kommende snarlige rullering.

Å fradele dyrkamark som drives aktivt i dag, men som er tiltenkt fritidsbebyggelse, vil det ut fra dette være kurant å gi dispensasjon for. Videre vil det også være kurant å gi dispensasjon fra plankravet for dette, rett og slett fordi et krav om reguleringsplan for dette vil være urimelig.

For tomt rundt bebyggelsen som til nå ikke er fradelt, blir det også den samme vurderingen.

En dispensasjon vil derfor ikke i vesentlig grad 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.



Bebygd tomt, ca. 1.400 m²

Vedlegg

Oversiktskart Imsen

5058/14/10 - Ny grunneiendom - Fradeling - Dispensasjonssøknad - Paul Arne Dolmseth

5058/14/10 - Søknad om dispensasjon, PBL § 19-1

Flyfoto

Markslagskart 14 10

Søknad om deling etter jordloven - 5058/14/10 - Paul Arne Dolmseth