



ÅFJORD  
KOMMUNE

Odd Arve Nygård  
Humstadveien 99  
7170 Åfjord

*Deres ref.*

*Vår ref.*

1000/2021//SVEFJE

*Dato*

25.01.2021

**5058/165/196 - Fradeling av kårbolig - Nordskjørveien 44 - Odd-Arve Nygård - dispensasjon**

Din søknad om fradeling av kårbolig er nå behandlet og godkjent av planutvalget.

Fullstendig saksbehandling følger vedlagt.

Lars Helge Kolmannskog  
Sektorsjef landbruk og teknisk

Sverre Fjellheim  
Avdelingsingeniør



## SAKSFRAMLEGG

| <i>Saksnr</i> | <i>Utvalg</i> | <i>Møtedato</i> |
|---------------|---------------|-----------------|
| 4/21          | Planutvalget  | 20.01.2021      |

### **5058/165/196 - FRADELING AV KÅRBOLIG - NORDSKJØRVEIEN 44 - ODD-ARVE NYGÅRD - DISPENSASJON**

#### **Rådmannens innstilling**

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplan for Roan, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca. 1.000 m<sup>2</sup> grunn i gårdstunet på gnr. 165 / bnr. 196.

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 eigedomsregistrering.

#### **Saksprotokoll i Planutvalget - 20.01.2021**

##### **Behandling:**

##### **Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

##### **Vedtak:**

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplan for Roan, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca. 1.000 m<sup>2</sup> grunn i gårdstunet på gnr. 165 / bnr. 196.

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

3. Dere bør sikre adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen ved dokument. Denne avtalen må tinglyses.
4. 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.

### **Sakens bakgrunn og innhold**

Odd Arve Nygård har søkt om fradeling av en bebygd parsell på ca 1.000 m<sup>2</sup> i gårdstunet på sin eiendom med adresse Nordskjørveien 44. På parsellen står en bolig hvor hans mor bor. Det er også søkt om dispensasjon fra kommuneplanen, da dette er definert som landbruksareal. Dispensasjonen er begrunnet med at bnr. 196 ikke er et aktivt gårdsbruk lenger, da det meste av dyrka mark og utmark er solgt, og at hans mor fortsatt ønsker å bo der. Bnr. 196 skal også selges, da eierne skal flytte til Åfjord.



Saken ble sendt på høring til sektormyndighetene

### **Høringsuttalelser**

Trøndelag fylkeskommune:

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av eksisterende kårbolig med 1 daa tomt på eiendommen 165/196. Det opplyses at det ikke er aktiv drift på eiendommen.

Ut fra de interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta har vi ikke merknader til omsøkte fradeling.

#### Fylkesmannen:

Det søkes om dispensasjon for fradeling av kårboligen på 165/196. Omsøkt areal er på 1 daa. Eiendommen er per i dag 30 daa, hvorav 7 daa er dyrka mark. Det fremgår at det ikke er et aktivt gårdsbruk. Dispensasjonen begrunnes med at mor til grunneier skal bo på plassen og at eiendommen for øvrig er solgt.

Kårboligen ligger i tunområdet på eiendommen. Landbruksmyndighetene har erfaring for at etablering av fritt omsettelige boligeiendommer i jordbruksområder kan føre til konflikter mellom boligeiere og de som driver jordbruk. Slike konflikter kan over tid føre til at bonden legger restriksjoner på sin virksomhet. Dette er en problemstilling som ikke nødvendigvis gjør seg gjeldende på kort sikt, men over tid ser vi at boligeiere i jordbruksområder ikke nødvendigvis har så høy toleranse for jordbruksdrift. Etter vår vurdering, vurderes dette som betydelig mindre problematisk dersom alt av bygningsmasse fradeles og jordbruksarealet videreselges som tilleggsjord. Vi har derfor **faglig råd** om å ikke innvilge dispensasjon som omsøkt, men heller gjennomføre en bruksrasjonalisering av hele eiendommen.

#### **Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven**

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

#### **Administrasjonens vurdering**

##### 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 heller ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

##### Jordloven

Eiendommen er frasolgt det meste av dyrkajorda, melkkvote og utmark. Bnr. 196 er derfor ikke å betrakte som aktivt gårdsbruk lenger, og det er ingen drift. Videre omhandler fradelingen areal som fra før anses som bebygd. Det opplyses at driftsbygningene skal nyttes som lager av ny eier.

Beboer eier i realiteten huset, men hefter for boliglån som ligger på bnr. 196 med kommunal sikkerhet.

### Kulturminneloven

Ingen registreringer.

### Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

Ifølge [skrednett.no](http://skrednett.no) og sehavnivå.no ligger tiltaket utenfor områder for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

### **Vurdering av dispensasjon**

Fylkesmannen gir faglig råd om ikke å gi dispensasjon for fradeling, da han mener det heller bør gjennomføres en bruksrasjonalisering av eiendommen først.

Denne bruksrasjonaliseringen har vel i realiteten allerede blitt gjort i 2018/19. Da ble ca 130 dekar dyrka mark og 280 dekar annen mark, samt melkekvote solgt som tilleggsressurs til nabobruk.

Fradeling av kårboligen vil således være et siste ledd i en bruksrasjonalisering. Kårboligen ligger nær Roan sentrum og vil slik også være ganske attraktiv for framtidige bo/eierforhold.

En dispensasjon vil 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.

### Sluttkommentar

Som kartutsnittet over viser, er grensa til Nordskjørveien vist i veikanten. Denne grensa er derfor noe usikker, og må klarlegges nærmere i oppmålingsforretningen sammen med vegmyndigheten. Avstanden mellom boligen og eiendomsgrenser inne i tunet bør være minimum 4,0 meter.

#### Vedlegg

- 1 Oversiktskart Roan sentrum
- 2 5058/165/196 - Ny grunneiendom - Fradeling av kårbolig - Nordskjørveien 44
- 3 5058/165/196 - Søknad om dispensasjon
- 4 5058/165/196 - Situasjonsskart