



Tore Tagseth
Orsandvegen 20
7633 Frosta

Deres ref.

Vår ref.
3709/2021//SVEFJE

Dato
23.03.2021

5058/139/4 - Fradeling av to stk boligtun - Mostervikvegen 360 og 366 - Tore Tagseth - dispensasjon

Vi viser til den vedlagte samlede saksframstilling, og kan herved meddele at søknaden deres er ferdig behandlet med ønsket resultat.

Vi vil likevel informere om at

Frist for å klage på vedtaket er tre uker

Hvis du, eller andre med klageadgang, ikke er enig i vedtaket, har du rett til å klage. Du må sende en skriftlig klage til kommunen senest 3 uker etter at du mottok vedtaket.

Send klagen til Åfjord kommune, Øvre Årnes 7, 7170 Åfjord. Eller via e-post til postmottak@afjord.kommune.no

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på, hva du mener bør endres i vedtaket og begrunne hvorfor.

Hvis kommunen opprettholder vedtaket, sendes saken til Fylkesmannen.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på afjord.kommune.no.

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

Faktura sendes Tore Tagseth.

Trude Iversen Hårstad
Fagleder plan og byggesak

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør

Kopi:
Bjørnar Sandvik



SAKSFRAMLEGG

5058/139/4 - FRADELING AV TO BOLIGTUN - MOSTERVIKVEGEN 360 OG 366 - TORE TAGSETH - DISPENSASJON

Rådmannens innstilling

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommuneplanen, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av to bebygde parseller på henholdsvis 2.300 m² og 3.700 m² på gnr. 139 / bnr. 4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Resterende del av eiendommen må selges til aktivt gårdsbruk i nærområdet.

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. Eventuelle rettigheter for andre som går over de nye parsellene, bør også omtales i dokument.
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.

Saksprotokoll i Planutvalget - 17.03.2021

Behandling:

Voting:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommuneplanen, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av to bebygde parseller på henholdsvis 2.300 m² og 3.700 m² på gnr. 139 / bnr. 4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Resterende del av eiendommen må selges til aktivt gårdsbruk i nærområdet.

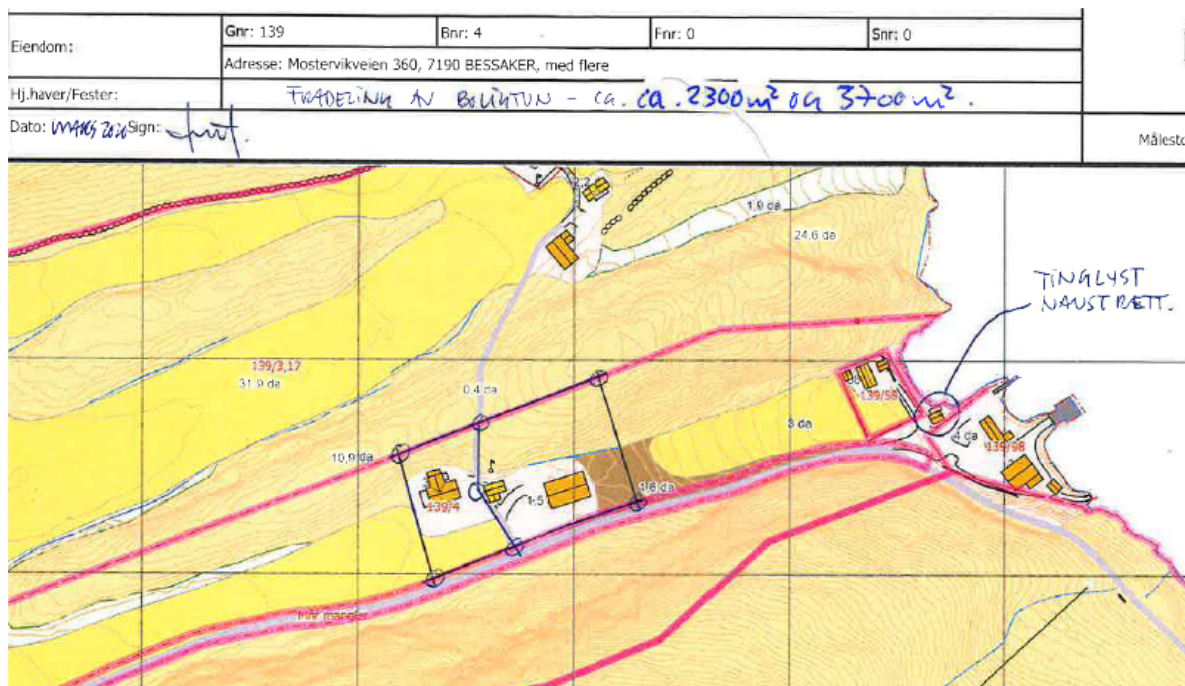
Vedtaket er fattet etter følgende lovverk: Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Andre ting dere bør ta hensyn til

4. Dere bør sikre adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen ved dokument. Denne avtalen må tinglyses.
5. Eventuelle rettigheter for andre som går over de nye parsellene, bør også omtales i dokument.
6. 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

Tore Tagseth søkte 20.06.20 om fradeling av to bebygde tomter på henholdsvis 2,3 daa og 3,7 daa fra sin eiendom Vik, gnr. 139, bnr. 4. Søker opplyste at resten av hans eiendom skal overdras til aktiv jordbruker i området.



Det var ikke søkt om dispensasjon fra kommuneplanen, men søknaden ble sendt på høring 29.09.20.

Høringsuttalelser.

Trøndelag fylkeskommune:

De to bebygde tomtene som søkes fradelt er i dag fritidsboliger og dyrkajorda utgjør 9

daa som leies bort. Kommunen vil innvilge søknaden om dispensasjon med vilkår om at resterende areal blir solgt av aktiv aktør i landbruket. Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering.

Fylkeskommunen har ingen merknader til saken.

Fylkesmannen:

Landbruk

Det søkes om fradeling av to tun på eiendommen gbnr 139/4. Det kommer frem at eiendommen er på 45,2 daa og har i tillegg en andel i et uregistrert sameie på til sammen 1123 daa. Det er gitt tillatelse til fradeling etter jordloven med vilkår om at alt restareal samt andel i uregistrert sameie skal selges til aktivt gårdsbruk i nærområdet. Under denne forutsetning vurderes fradelingen å gi en hensiktsmessig bruksrasjonalisering, og vi har ingen innvendinger i saken. Vi slutter oss til kommunens vurdering av at det er positivt at dyrkajorda kan kjøpes av aktiv aktør i landbruket, og at det er en fordel at andelen i sameiet følger med på salget. Dette for å unngå at utmarksressurser tillegges fritidseiendommer.

Klima og miljø

Ingen merknad.

Samfunnssikkerhet

Ingen merknad.

Reindrift

Ingen merknad.

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.

LU-nemnda behandlet saken i møte 12.09.20. deres vedtak:

Åfjord kommune v/ landbruks- og utmarksnemnda gir med hjemmel i «Jordlovens §12» Tore Tagseth tillatelse til fradeling av to tun på eiendommen gnr 139 bnr 4 som omsøkt, med vilkår.

Vilkår; Alt restareal samt andel i uregistrert jordsameie gnr 139 bnr 4/0 selges til aktivt gårdsbruk i nærområdet.

Søker sendte oss dispensasjonssøknad datert 23.11.2020. Søknaden begrunnes med at gbnr 139/4 ikke lenger har brukbar driftsbygning, og at lokal kjøper er interessert i å ta over all resterende eiendom. I e-post av 11.02.2021 opplyser Tagseth at det ikke er noen merknader fra naboer, og kopi av utsendt rekommandert varsel var vedlagt.

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

Kulturminneloven

Den ene boligen er såkalt SEFRAK-bygg. Ingen betydning for fradeling.

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

Ifølge skrednett.no og sehavnivå.no ligger tiltaket innenfor aktsomhetssone for marin leire.

Dette har likevel ingen betydning for fradelinger.

Vurdering av dispensasjon

I dette tilfellet ønskes det fradelt to større parseller rundt eksisterende boliger utenfor 100 metersonen fra sjøen. Parsellene er vel store i forhold til bestemmelsene i kommuneplanen for gamle Roan, som foreskriver maks 2 dekar. Her er det imidlertid snakk om å fradele to etablerte gårdstun med en naturlig avgrensning mot naboeiendom. Administrasjonen finner det derfor kurant å fravike maksgrenen her.

Dette igjen gir mulighet for en bruksrasjonalisering i området, da restarealet kjøpes av aktiv jordbruker. Videre har tiltakene ingen innvirkning på allmenn ferdsel i området.

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.

Vedlegg:

- 1 Oversiktskart Mostervik Sørjer