



ÅFJORD
KOMMUNE

Steinar Martin Vold
Bjørkansveien 117
7177 Revsnes

Deres ref.

Vår ref.
5900/2021//SVEFJE

Dato
04.05.2021

5058/94/3 - Ny grunneiendom - Steinar Vold - tilleggsareal til bnr. 5 og 33 - dispensasjon

Din søknad om tilleggsareal til gnr. 94, bnr. 5 og 33 er nå ferdig behandlet, og godkjent.

Vedlagt følger fullstendig saksframlegg og vedtak i planutvalget 21.04.2021

Trude Iversen Hårstad
fagleder

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør

Einar Lian



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
27/21	Planutvalget	21.04.2021

5058/94/3 - NY GRUNNEIENDOM - STEINAR VOLD - TILLEGGSAREAL TIL BNR. 5 OG 33 - DISPENSASJON

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra bygge- og deleforbudet langs sjøen og kommuneplanen slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca 85 m² grunn på gnr. 94 / bnr. 3. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tilleggsarealet må sammenføres med eiendom gnr. 94, bnr. 33

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.

Saksprotokoll i Planutvalget - 21.04.2021

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir dispensasjon fra bygge- og deleforbudet langs sjøen og kommuneplanen slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca 85 m² grunn på gnr. 94 / bnr. 3. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tilleggsarealet må sammenføres med eiendom gnr. 94, bnr. 33

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:

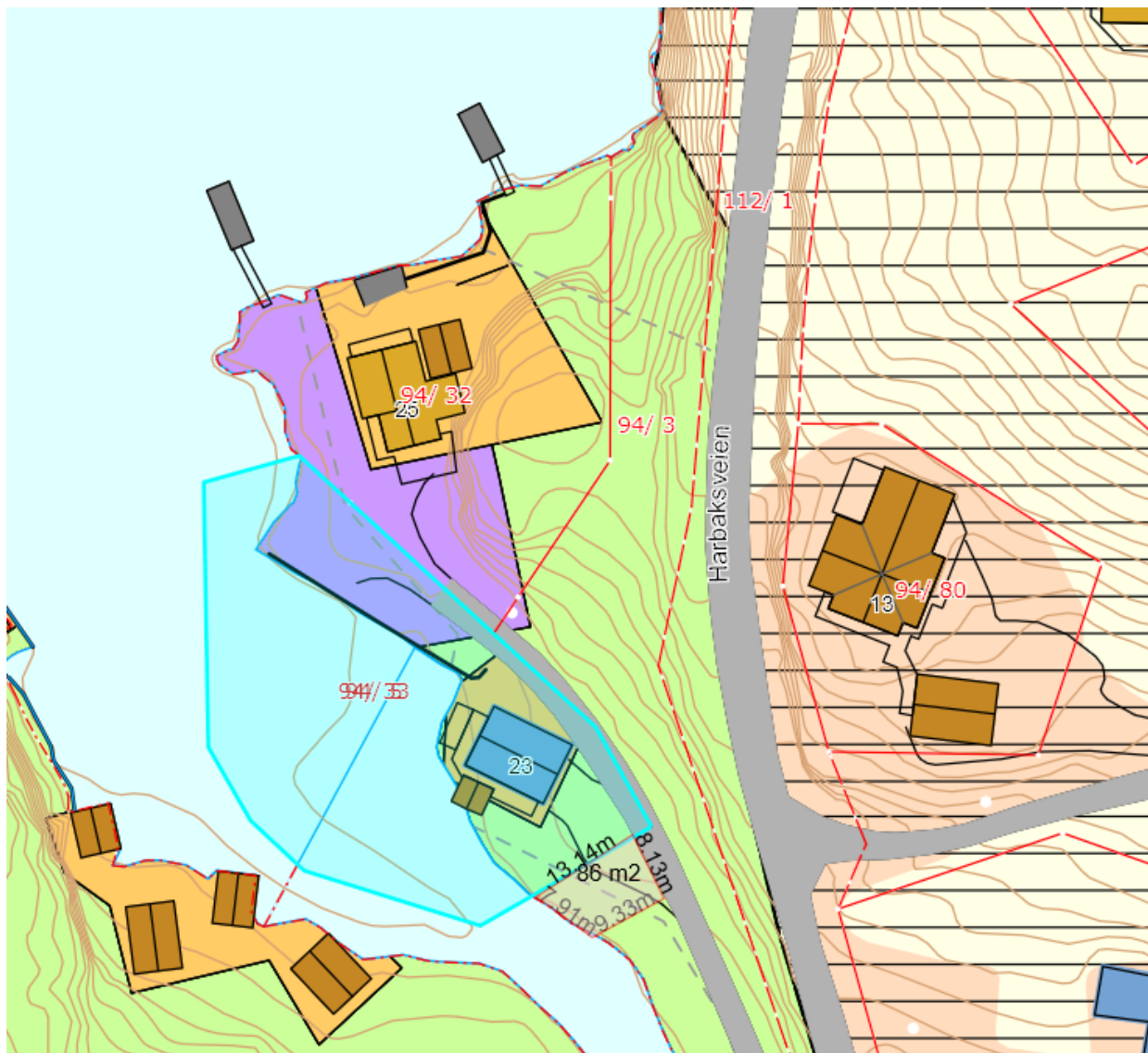
3. Dere bør sikre adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen ved dokument. Denne avtalen må tinglyses.
4. Tillatelsen til fradeling faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen er gitt. Tillatelsen faller også bort dersom matrikkelføring vil være i strid med Lov om eigedsregistrering.

Sakens bakgrunn og innhold

Steinar Vold søkte 30.11.2020 om fradeling av 85 m² tilleggsareal til naboeiendommen bnr. 5 og 33. Arealet ligger i LNFR- område og ned til sjø. Det er søkt om dispensasjon.

Arealet skal benyttes til avkjørsel/parkering.

Saken er sendt på høring.



Kartutsnitt

Høringsuttalelser.

Trøndelag fylkeskommune:

Arealet er allerede tatt i bruk som avkjørsel og parkering for hytteeiendom på nabotomt, og tiltaket vil ikke endre dagens situasjon.

Tiltaket er nær sjøen. Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (jf. pbl. § 1-8).

Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn.

Så langt vi kan se vil ikke hensynet bak PBL § 1-8 bli vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon.

Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte tiltak, men vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Statsforvalteren i Trøndelag:

Bakgrunn

Søknaden gjelder fradeling av 85 m2. Teigen er avsatt til LNFR-formål og fradelingen er derfor betinget av dispensasjon fra LNFR-bestemmelsen i plan. I tillegg er fradelingen betinget av

dispensasjon fra dele- og byggeforbudet i pbl. § 1-8.

Dispensasjonsadgangen

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at dispensasjon for fradeling av eiendom ikke endrer formålet for den fradelte eiendommen. Det må derfor søkes særskilt dispensasjon for alle videre tiltak som ikke er i tråd med formålsbestemmelsen LNFR i tillegg til dispensasjon fra pbl. § 1-8. En fradeling som omsøkt i dette tilfellet vil være uheldig da det vil kunne skape forventning for søker om at det vil bli gitt tillatelse til en bestemt bruk som vil være i konflikt med hensyn som vi skal ivareta, se under.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Ingen merknad.

Klima og miljø

En fradeling av 85m² vil ikke endre formålet. Skal man opparbeide en parkeringsplass er dette noe som vil kreve en ny dispensasjon fra arealformål og pbl. § 1-8 senere. Revneselva/Lianselva fører anadrom fisk. Dette vassdraget er allerede negativt påvirket og det er trolig reduserte forhold for sjøørreten. Vi ønsker derfor å være tydelige på at en evt. dispensasjonssak senere vil bli utfordrende for Statsforvalteren å akseptere. På bakgrunn av dette gir vi faglig råd om å avslå søknaden. Statsforvalteren 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 i bestemmelsene er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Konklusjon

Statsforvalteren gir **faglig råd** om å avslå dispensasjon som omsøkt.

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.

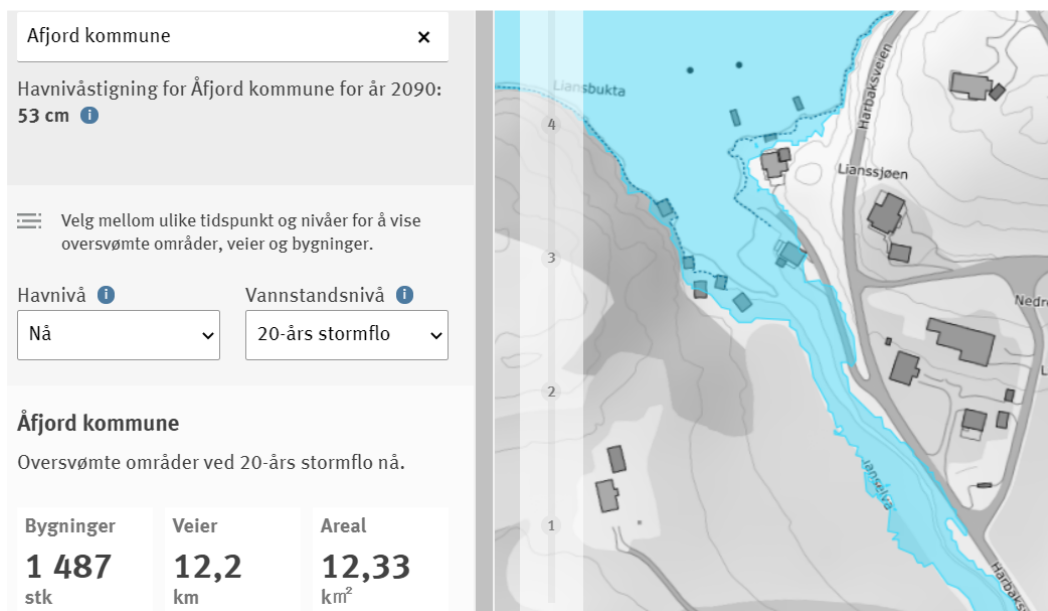
Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

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

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

Ifølge sehavnivå.no ligger tiltaket innenfor område for 20 års stormflo.

En antar at dette ikke vil gi avgjørende skade på adkomst og parkering.



Vurdering av dispensasjon

I dette tilfellet søkes det om dispensasjon fra lov og plan for å få fradelt et mindre tilleggsareal som fra før er tatt i bruk til avkjørsel/parkering for et bygg som nyttes til utleieformål for turister. Tiltaket vil ikke ha konsekvenser for naturforhold eller allmennheten. Et krav om reguleringsendring vil bli mer omfattende og kostbar, og resultatet i praksis det samme.

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.