



Espen Naustan

Naustanveien 27
7170 Åfjord

5018/34/1 - Fradeling av tomt til bolig - Espen Naustan - dispensasjon og godkjenning		D.sak:	131/18
Eiendom:	Gnr. 34, bnr. 1	Areal:	Inntil 2.000 m ²
Ansvarlig søker:	Espen Naustan	Arkivsaknr:	2018/317
Tiltakshaver:	Torkil Naustan	Saksbehandler:	8SFJSFJ
Mottattdato:	12.03.2018	Komplettdato:	16.08.2018

Saksopplysninger:

Espen Naustan søker om fradeling av ca 3.000 m² boligtomt på gnr. 34, bnr. 1 på teig ved Torsvika og Bølsmarka. Tiltaket ligger etter *kommuneplan for Åfjord* i område regulert til LNF-formål. Det er vedlagt begrunnet søknad om dispensasjon fra kommuneplanen. Der anføres:

- Tomta har fin utsikt over Stordalsvatnet og har gode solforhold.
- Området er lite egnet for skogsdrift, da det er grunnlendt med dårlige vekstforhold.
- Avkjørsel er lagt fra samme sted som naboens adkomst til sitt hyttefelt.

Ny avkjørsel er godkjent av Vegsjefen, og datert 21.03.18.

Opplysninger i søknad, kartvedlegg og øvrig dokumentasjon mottatt i søknad legges til grunn for godkjenning av tiltaket.

Til nabovarsel er det ikke innkommet merknader.

Vurderinger:

Tomta ligger som nevnt i et *landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område)*, hvor ny eller vesentlig utvidelse av bolig, ervervs- eller fritidsbebyggelse ikke tillates. Etter reglene i kommuneplanen kan ny tomt utenfor regulert område ikke overstige 2,0 dekar.

For bolig- og ervervsbebyggelse kan det gis dispensasjon under forutsetning av at sektor-myndighetene gir tillatelse. Slike dispensasjoner fra byggeforbudet skal fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse der en tar i bruk eksisterende avkjørsler fra offentlige veier. I kommuneplanen er det uttalt at man skal ha en positiv holdning til helårsbebyggelse utenom sentrum.

Søker har uttrykt interesse for å regulere området tomta ligger i, og vil melde inn dette ved neste revisjon av kommuneplanen etter kommunesammenslåingen.

EKSTERN HØRING:

Søknaden har vært forelagt **Fylkesmannen**, som i sin uttalelse, mottatt 15.06.18, sier:

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Øvre Årnes 7
7170 Åfjord
Besøksadresse Åfjord rådhus

Telefon 72532300
Telefaks 72532301
E-post postmottak@afjord.kommune.no
Internett www.afjord.kommune.no
Bankgiro 43450600793

Vi tilrår at man avklarer boligtomter gjennom overordnet plan og ikke gjennom dispensasjonspraksis. Et ønske om en spredt bosetting kan løses gjennom mindre LNF spredtområder på egnede steder slik at man får gjennomført nødvendige utredninger i forkant. Den omsøkte tomten ønskes plassert høyt oppe i terrenget og vil påvirke landskapsverdier negativt. Vi tilrår at man avslår søknaden.

Fra fagavdelingene landbruk, samfunnssikkerhet og reindrift: Ingen merknad.

Søknaden har vært forelagt **Sør-Trøndelag fylkeskommune**, som i sin uttalelse, mottatt 19.06.18, sier:

Fylkeskommunen mener de er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi.

Omsøkte tomt ligger høyt i terrenget. Tomt med tilhørende adkomstveg vil medføre betydelige terrenginngrep. Videre ligger ikke omsøkte boligetablering i nærheten av eksisterende servicefunksjoner og vil derfor utfordre kommunens tjenestetilbud og transport.

Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt. Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

NATURMANGFOLDLOVEN:

Omsøkte tiltak anses ikke å berøre *Naturmangfoldloven* §§ 8-12 i vesentlig grad. Området for inngrepet berører, jfr. Miljødirektoratets databaser og kart (miljodirektoratet.no), samt artsdatabanken ikke noen registreringer mht. artsdata, naturtyper, kulturlandskap, friluftsområde eller vern/foreslått vern.

Kulturminneloven:

Det er ingen registrerte - eller av kommunen kjente - fornminner som berøres.

Skred/flom/rasfare:

I følge www.skrednett.no ligger tiltaket -innenfor -utenfor område for skred / flom / rasfare.

Vurdering av dispensasjon:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I dette tilfellet har sektormyndighetene frarådet at delingstillatelse gis. Landbruksfaglig er det ingen innvendinger til fradeling hverken fra Fylkesmannen eller lokalt.

Søker har opplyst at det også her på sikt tenkes felles adkomst for et eksisterende regulert hytteområde hos naboen, og et nytt område hos grunneier. Dermed har tiltaket positive sider.

Fra landbruksavdelingen sies det at fradelingen ikke vil ha negativ innvirkning på driften av eiendommen, og at søker har akseptert en reduksjon av arealet til inntil 2,0 dekar.

Det er foretatt befaring i området sammen med selger og kjøper, og nytt kart for en parsell på 2,0 dekar ble mottatt 16.08.18.

Du underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak etter delegert myndighet fra Det faste planutvalget:

VEDTAK FRADELING:

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 19-2* dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF-område og 100-m-beltet langs sjø), og gir i henhold til *Pbl § 20-1* tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom for tomt på inntil 2.000 m² til formål helårsbolig, fradelt gnr. 34, bnr. 1 ved Torsvika som vist på kartutsnitt datert 16.08.2018, på følgende vilkår:

- 1. Adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen må sikres ved dokument, som må tinglyses (*jfr. Pbl § 27-4*).**
- 2. Det må søkes om byggetillatelse for boligtiltaket, og tillatelse må være gitt før byggearbeidet oppstartes (*jfr. Pbl § 20-1*).**
- 3. Dersom det under opparbeidingen skulle støtes på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jfr. aktsomhetsplikten etter § 8 i Kulturminneloven.**
- 4. Det må søkes om tilknytning vann (gjelder også vannpost) såfremt vann fra offentlig vassverk tenkes benyttet. Såfremt vann tenkes *innlagt* i bygningen må det søkes om utslippstillatelse (*jfr. Forurensingslov med forskrifter*).**

Dispensasjonen begrunnes med at sektormyndighetene landbruk godkjenner delingen, og at delingen ikke berører miljømessige eller allmenne interesser. Videre er det positivt at det her tenkes felles adkomst for to byggeområder.

Gebyr og avgifter:

Byggesaksgebyrer beregnes etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.afjord.kommune.no. Gebyr for eventuelle dispensasjoner kommer i tillegg.

Faktura for saksbehandlingsgebyr og tilknytningsavgift vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. Forvaltningslovens § 28. Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen, jfr. Forvaltningslovens § 28 og Plan- og bygningslovens § 15, 4. ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram. Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet. Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Søknaden er behandlet i medhold av delegert myndighet etter plan- og bygningsloven mm. Saken vil bli referert på møte i det faste planutvalget. Dersom De skulle ha innvendinger mot vedtaket eller de vilkår som er stilt, kan vedtaket påklages til Åfjord kommune v/ Det faste planutvalget, 7170 Åfjord innen 3 uker (se ovenfor).

Tillatelse til tiltak etter § 20-1 m (delingstillatelse) faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelse er gitt. Tillatelse faller også bort dersom matrikkelføring vil være i strid med *Lov om eigedsregistrering*.

MOTTATT
11 MAI 2021
ÅFJORD KOMMUNE

Plan- og byggesaksavdelingen, 31.08.2018

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Sverre Fjellheim
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Eksterne kopimottakere:

Fylkesmannen i Trøndelag

Torkil Naustan

Gunnar Gylstrøm

Stordalsveien 455 7170

ÅFJORD

**SITUASJONSKART**

Eiendom:

Gnr: 34

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Naustanveien 2, 7170 ÅFJORD, med flere

Hj.haver/Fester:



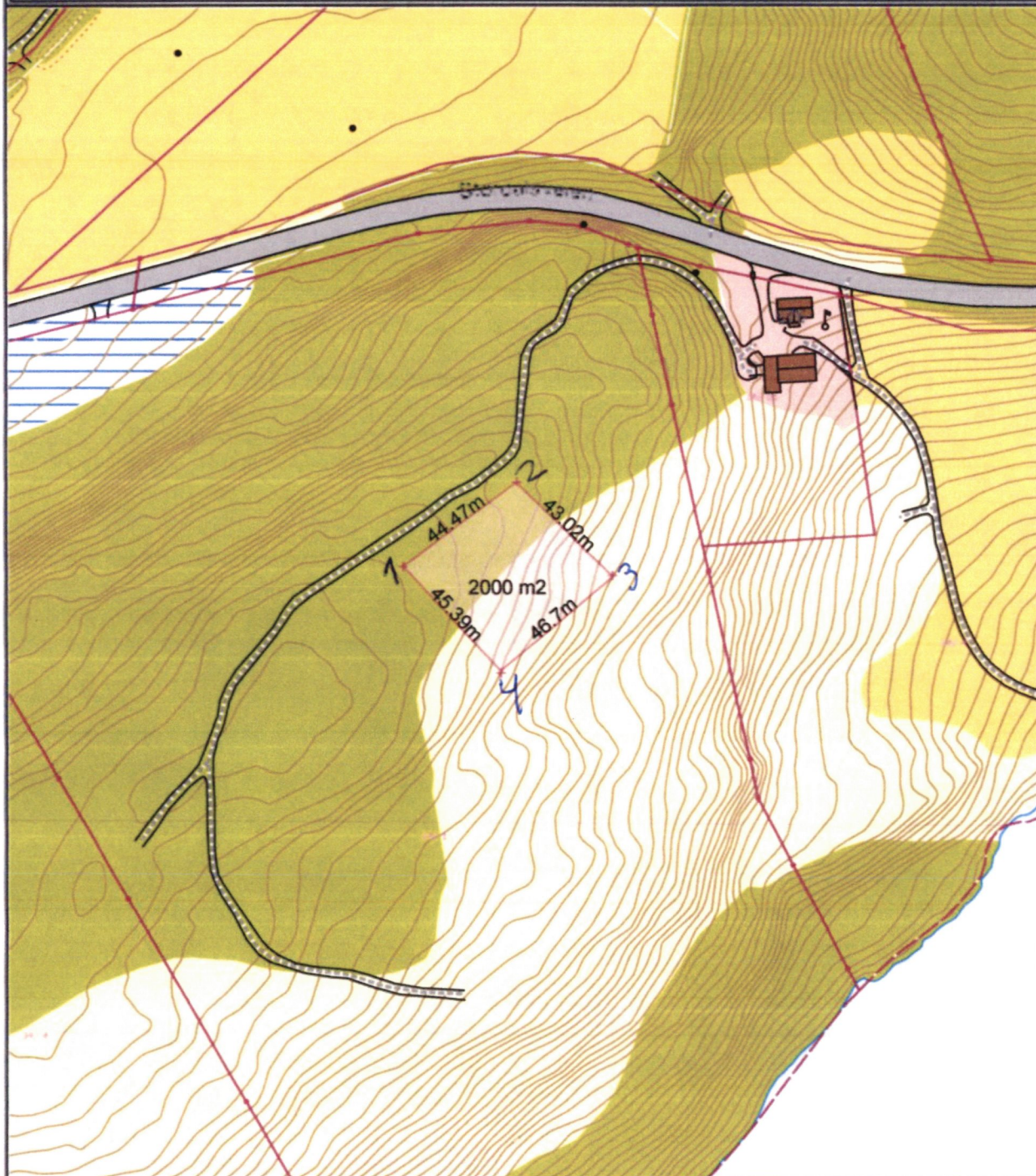
MOTTATT

11 MAI 2021

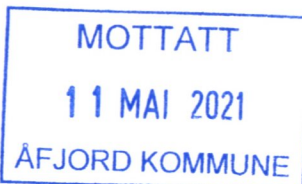
ÅFJORD KOMMUNE

**ÅFJORD
KOMMUNE**

Dato: 16/8-2018 Sign:

Målestokk
1:2000

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Vedlegg til situasjonskart A1.

**Koordinater for hjørner i tomte som merket på
vedlagte situasjonskart.**

1. Ø.564799.914 N.7095201.636
2. Ø.564835.951 N.7095227.834
3. Ø.564866.543 N.7095199.094
4. Ø.564830.843 N.7095168.029