



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
/5058/96/40/SVEFJE

Dato
14.06.2021

5058/96/40 FRADELING TILLEGG TIL BNR. 43 - STEIN REFSNES - DISPENSASJON

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, 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 kommer frem.

Med hilsen

Nina Knutsen
Sekretær



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
39/21	Planutvalget	25.05.2021
43/21	Planutvalget	09.06.2021

5058/96/40 FRADELING TILLEGG TIL BNR. 43 - STEIN REFSNES - DISPENSASJON

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplanen for Stokksund, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca 250 m² grunn på gnr. 96 / bnr. 40. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tilleggsarealet må sammenføres med eiendom gnr. 96, bnr 43.
- Tilleggsarealet kan ikke opparbeides for plen eller hage.

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. 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.
2. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.

Saksprotokoll i Planutvalget - 25.05.2021

Behandling:

Votering:

Vedtak:

Saken utsatt til planutvalgets møte den 09.06.2021.

Saksprotokoll i Planutvalget - 09.06.2021

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplanen for Stokksund, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca 250 m² grunn på gnr. 96 / bnr. 40. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tilleggsarealet må sammenføres med eiendom gnr. 96, bnr 43.
- Tilleggsarealet kan ikke opparbeides for plen eller hage.

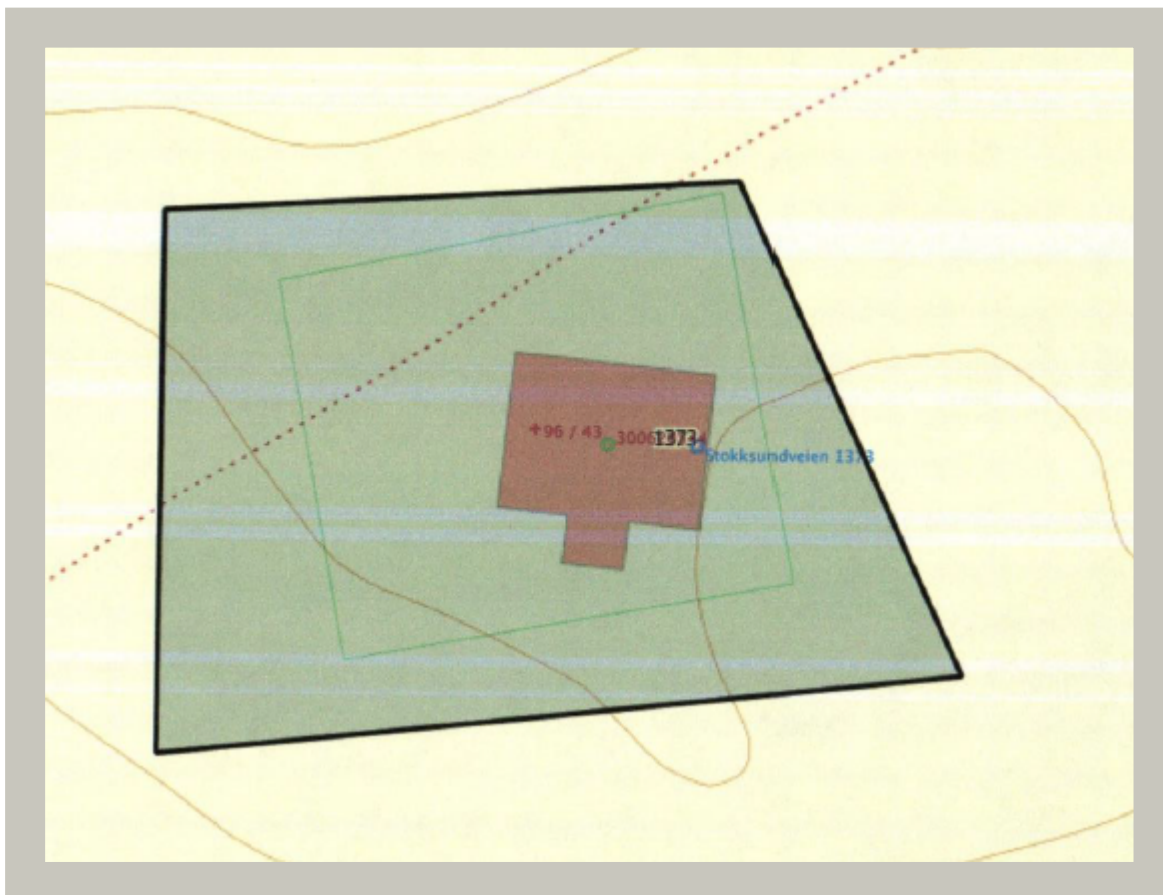
Vedtaket er fattet etter følgende lovverk: Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Andre ting dere bør ta hensyn til

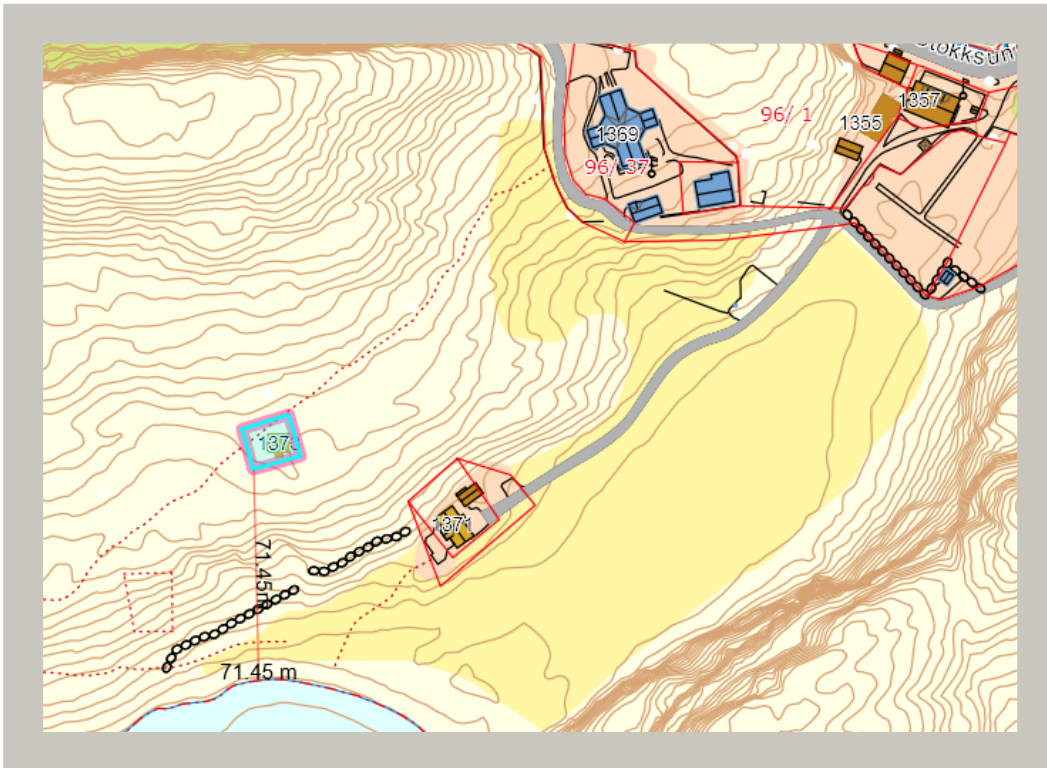
3. Tillatelsen til fradeling faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen er gitt. Tillatelsen faller også bort dersom matrikkelføring vil være i strid med Lov om eigedsregistrering.
4. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.

Sakens bakgrunn og innhold

Stein Refsnes søker om fradeling av ca 250 m² grunn fra sin eiendom gnr. 96, bnr. 40. Parsellen skal være tilleggsareal til bnr. 43. Denne eiendommen er fra før på bare 245 m², og den nye parsellen vil omslutte hele bnr. 43. Se utsnitt fra kartvedlegg under.



Etter kommunedelplanen for Stokksund ligger den nye parsellen i LNFR – område, og innenfor 100 – metersonen fra sjøen.



Søknaden ble derfor sendt på høring.

Høringsuttalelser:

Fylkeskommunen.

Eksisterende fritidseiendom er 250m² og det søkes om fradeling av 250m², slik at arealet totalt blir 500m². Slik vi forstår søknaden skal arealet fradeles til uendret bruk. Ut fra de interesser vi skal ivareta har fylkeskommunen ikke merknader til omsøkte fradeling.

Statsforvalteren.

Dispensasjon er en snever unntaksregel som kan benyttes i enkeltstående tilfeller som ikke skaper uheldige presedensvirkninger som igjen kan ha som følge at de i praksis setter bestemmelser i plan til side.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Det søkes om tilleggsareal til en liten eiendom med fritidsbolig slik at den totalt blir 500 m². I oversendelsen oppgis det at det er kystlynghei av viktig verdi i området, men at kommunen likevel vurderer at det kan gis dispensasjon med vilkår om at arealet ikke opparbeides. Ut fra dette har vi ingen avgjørende merknader i saken.

Klima og miljø

En fradeling av areal vil ikke endre på formålet utenfor eksisterende eiendom, LNF-R. Vi gjør derfor oppmerksom på at ved senere tiltak uten at overordnet plan er endret, vil eventuelle tiltak være betinget av dispensasjon fra formålsbestemmelsen LNF-R og fra byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.

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.

Administrasjonens vurdering

I oversendelsesbrevet uttrykte kommunen:

I følge Naturbase er det kystlynghei av viktig verdi i området. Kommunen vurderer likevel at det kan være mulig å gi dispensasjon for fradeling med vilkår om at arealet ikke opparbeides. Ut fra flybilder 2020 virker ikke dagens tomt heller å være det.



Utsnitt fra Norge i bilder, Trøndelag 2020.

Naturmangfoldloven

I Naturbase er det på arealet som ønskes fradelt vist som kystlynghei. Kommunen forutsetter at arealet ikke opparbeides med plen eller tilplantning av hagelignende vegetasjon.

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

Berører ikke drivbart areal.

Kulturminneloven

Ingen registreringer

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

Ifølge skrednett.no og sehavniva.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

Vurdering av dispensasjon

Det er her snakk om å tillate et begrenset ekstra areal til et lite bebygd areal som ikke har kjøreveg fram til eiendommen. Behovet for terrengbearbeiding er derfor lite. Fradeling til uendret bruk/formål synes derfor å være en smidig og god løsning.

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.