

Åfjord kommune
Øvre Årnes 7

7170 ÅFJORD

Deres ref.:

Vår ref.: 838

12. februar 2020

Søknad om dispensasjon fra plankrav – gnr. 67 bnr. 29 i Åfjord kommune

Vi er kontaktet av Erling Olai Ovesen og har fullmakt på vegne av grunneier Rita Overland til å søke om dispensasjon fra plankravet, og ønsker en fradeling av tre tomter på gnr. 67 bnr. 29 i Åfjord kommune.

Rita Overland har kjøpt eiendommen gnr. 67 bnr. 29 i Åfjord kommune av sin far Erling Olai Ovesen. Erling Olai Ovesen har til sammen fem barn. I forbindelse med overdragelsen ønsket Erling at også de andre barna skulle ha rett til å skille ut en tomt som de kunne bebygge, enten som fritidsbolig eller som helårsbolig. Et annet barn har allerede fradelt en tomt på eiendommen – gnr. 67 bnr. 33. Det søkes med dette om fradeling av ytterligere tre tomter til hans siste barn, slik det fremgår av vedlagte tegning.

1. Dispensasjon fra plankravet - reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område hvor det ikke foreligger en reguleringsplan. Det er kommuneplanen som er retningsgivende på hvordan søknaden skal behandles. I henhold til kommuneplanens arealdel for perioden 2019-2030 ligger tomtene i et område som er tiltenkt fritidsbebyggelse.

Ifølge bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2019-2030 punkt 2 fremgår:

«I områder avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse kan tiltak gjennomføres uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er innfridd:

- Bebygdt tomt på maksimalt 2,0 daa der adkomst er avklart.
- Bygg på én etasje.

- Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA=20.
- Tiltaket omfatter ikke nye bruksenheter.
- Tiltaket får ikke vesentlig virkning for miljø og samfunn.»

Tiltaket omfatter nye bruksenheter, og det må ifølge kommuneplanen utarbeides reguleringskart. Det søkes derfor med dette om dispensasjon for kravet om utarbeidelse av reguleringsplanen. Vilklårene om dispensasjon finnes i plan- og bygningsloven § 19-2. Vi anser vilklårene for å være innfridd.

Tomtene som ønskes utskilt er i størrelsesorden fra ca. 740 m² til 1 170 m². Ifølge kommuneplanen bør ikke tomtene legges beslag på et større areal enn 1,5 dekar for tomt til fritidsbolig og 2 dekar for boligtomt. Fradelingen vil derfor ikke komme i konflikt med kommuneplanen. Årsaken til de ulike størrelsene er tomtenes beskaffenhet. I tillegg tenkes den største tomten å bli brukt som boligtomt.

Ifølge gårdskartet fra NIBIO ligger det søkte arealet i et område med produktiv skog og annet markslag. I realiteten er det ikke et areal som er egnet til skogproduksjon, og ligger i nærheten av annen bebyggelse. Totalt er produktiv skog 2,8 dekar, og tomtene vil beslaglegge ca. 1,5 dekar av dette arealet.

Tomtene vil ligge i nærheten av annen bebyggelse i område, og vil derfor bidra til fortetning. Det legges til grunn at tomtene kan koble seg til eksisterende vann, strøm og avløp på øya. Det er over 200 meter til sjøen.

Fradelingen vil ikke få betydning for driften av landbruket. På arealet er det busker og trær. Det har følgelig ikke særlig betydning for eventuell landbruksvirksomhet i området. Tomtene vil heller ikke hindre adkomst for landbruksvirksomheten. Den sørligste tomten kan legges i grensen langs steingjerdet for å ikke komme i strid med anbefalingen om 10 meters avstand fra dyrket jord til tomt. Steingjerdet er et naturlig skille mot den dyrkede jorda. Tomtene kommer for øvrig ikke i konflikt med dyrket areal.

Bebyggelsen har lite eller ingen betydning overfor silhuettsvirkning. I alle tilfelle kan dette hensyntas ved behandling av en byggesøknad. Det fremgår av kommuneplanen at det i utgangspunktet kan bygges i en etasje. Byggingen vil ikke være i strid med naturmangfoldloven, herunder vil det fortsatt være bærekraftig bruk av arealene, og vil ikke komme i konflikt med naturmangfoldet. Det vil heller ikke være i strid med landskapsverdien i området med tre nye boliger, fordi området er allerede bebygd.

Ut fra det ovennevnte vil ikke tiltaket komme i strid med formålet. Formålet i kommuneplanen er fritidsbebyggelse og nærværende søknad gjelder det aktuelle formålet. Videre er fordelene større en eventuelle ulemper, slik at det er anledning til å gi dispensasjon.

2. Adkomst

Adkomst til de to nordligste tomtene er fra eksisterende vei fra Lena Ovesen og Bjarne Edagar Fjellås (gnr. 67 bnr. 33, som også skal erverve den nordligste tomten. Mens tomten lengst sør får adkomst over samme vei som går over Rita Ovesens eiendom til tomten til Bjørn Einar Ovesen og Lene Ryeng Eilertsen, en veirett som allerede foreligger frem til gnr. 67 bnr. 157 i Åfjord.

Det vil ikke medføre endring av trafikken ved bygging av tre nye boliger. Innkjøring vil skje på eksisterende avkjørsler.

3. Vann og avløp

Ved en byggesøknad må vann og avløp være på plass. De fradelte tomtene, samt tomten gnr. 67 bnr. 157, må sannsynligvis samlet ordne seg et godkjent avløp fra kommunen. Vann antas å være mulig å koble seg på eksisterende kommunal vannledning. Dette er forhold som må tas ved en byggesøknad.

4. Nabovarsel

Det er sendt nabovarsel til alle berørte naboer. Det er ikke kommet tilbakemelding på tiltaket. Eier av gnr. 67 bnr. 58 har fått tilsendt e-post, men har ikke svart. Det er derfor sendt en rekommandert sending til henne. Dersom hun har merknader, vil dette bli sendt med det samme til kommunen. Statens vegvesen er oppført som nabo. De er nå varslet, se vedlegg. Se for øvrig vedlagt kvittering for nabovarsel.

5. Andre forhold

Det er tidligere gitt dispensasjon fra kommuneplanen på gnr. 67 bnr. 157 i Åfjord – tilhørende Lene Ryeng Eilertsen og Bjørn Einar Ovesen. Bjørn Einar Ovesen er et av Erling Olai Ovesen sine fire barn. Denne tomten ligger for øvrig delvis på dyrket jord, og er 1 518,7 m². Å gi tillatelse til fradeling av denne tomten og ikke de tre andre kan bli å anse for å være usaklig forskjellsbehandling, som kan i forvaltningssammenheng medføre at et avslag medfører at vedtak er ugyldig. Et negativt svar på dispensasjonssøknaden må derfor være begrunnet med andre forhold enn det gnr. 67 bnr. 157 i Åfjord fikk tillatelse til å fradele.



Det er et ønske om at alle de fem barna til Erling Olai Ovesen skal være samlet rundt hovedeiendommen. Lena Ovesen, det ene barnet, vurderer også å bosette seg fast på Lauvøya fra Rissa, noe som er bra for befolkningsutviklingen i Åfjord og ikke minst for Lauvøya.

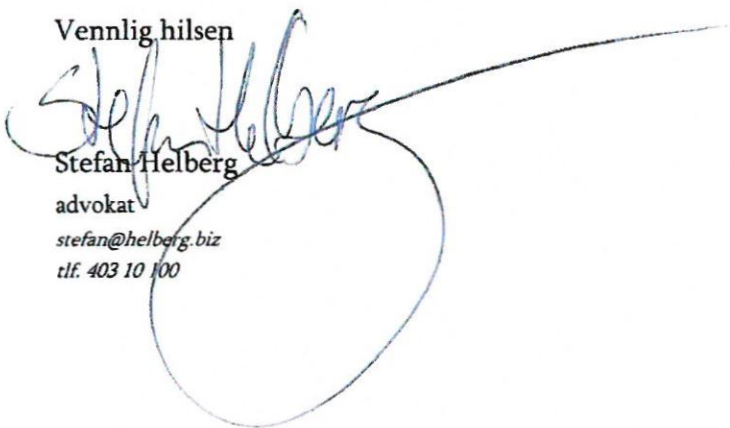
6. Avsluttende kommentarer

Det anses for å være kurant å fradele tre tomter i området. Området er allerede bebyggt, og en fortetning er en ønsket utvikling. Det er adkomst til tomtene, det er også enkelt å koble på eksisterende strøm og vann. Tomtene er under 1,5 dekar, og kommer ikke i strid med landbruket. Arealplanen vil ikke bli vesentlig satt til side, og fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det bes derfor om at det gis dispensasjon fra kravet om å utarbeide reguleringsplan.

Det er Erling Olai Ovesen, c/o Åfjord helsesenter, Prestgårdshaugen 3, leilighet 111, 7170 Åfjord, som skal motta faktura for kommunens behandling.

Om det er spørsmål, vennligst ta kontakt.

Vennlig hilsen



Stefan Helberg

advokat

stefan@helberg.biz

tlf. 403 10 100