

Tillatelse til fradeling fra 177/1

18.03.2020

Eiendom: Gårdsnr. 177/bruksnr. 1	Adresse: Nordskjørveien 1103
Ansvarlig søker: Steinar Næss	D.sak: 58/20
Hjemmelshaver: Steinar Næss	Arkivsaknummer: 2020/549
Kjøper:	Saksbehandler: SVEFJE

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 12.08.2019 i gamle Roan kommune. På grunn av lengre tids sykdom, har søknaden dessverre blitt liggende ubehandlet til nå.

Søknaden gjelder fradeling av bebygd boligtomt på gårdsnummer 177 og bruksnummer 1. Du har søkt om dispensasjon fra kommunedelplan for Roan.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommunedelplan for Roan, slik du søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken, og gir samtidig tillatelse til fradeling av ca. 2.000 m² grunn på gnr. 177 / bnr. 1.

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

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement, og midlertidig utvidet delegering gitt av rådmannen.

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.



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

Fakta om saken

Steinar Næss søker om dispensasjon fra kommunedelplan Roan for å fradele ca 3.000 m² bebygd tomt på sin eiendom. Han har selv oppført enebolig på parsellen. Etter kommunedelplan for Roan, ligger tiltaket innenfor område for eksisterende fritidsbebyggelse.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen for å fradele bolig og for omsøkt areal. Dette begrunnes med at en fradeling etter søkers skjønn, ikke vil føre til ulemper for andre. Videre består arealet av fjellgrunn som delvis har uproduktiv furuskog.

Kartutsnitt over området:



Nabovarsel

Det er ingen aktuelle naboer eller gjenboere.

Ekstern høring

Etter kommunedelplanens bestemmelser pkt, 1.1.2, er det ikke krav til reguleringsplan her. Tiltaket ligger innenfor 100-metersonen fra sjø, og er derfor sendt på høring til sektormyndighetene.

De uttaler følgende:

Trøndelag fylkeskommune sier: Ut fra de interesser vi skal ivareta har vi ikke merknader til omsøkte fradeling.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Landbruk

Den omsøkte boligtomten vurderes i utgangspunktet som stor, men vi har ingen avgjørende landbruksfaglige merknader til fradeling av eksisterende bebyggelse som omsøkt.

Klima og miljø

Klima- og miljøavdelingen har tidligere befart dette området i forbindelse med en annen sak. Det ble observert den truede naturtypen kystlynghei i området. Vi ser av flyfotokart at det er en del skog i området. Dette betyr ikke at det ikke kan finnes kystlynghei innenfor den aktuelle tomten. For å sikre at slike naturtyper ikke blir nedbygget vil vi gi **faglig råd** om å redusere tomten til 2daa i tråd med overordnet plan.

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.

Kommunens vurderinger

Jordloven

Parsellen ligger utenfor dyrket mark, og har ingen betydning for gårdsdrifta.

Kulturminneloven

Ingen merknader

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

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

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.

Administrasjonen 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.

Som Fylkesmannen nevner, har kommunedelplanen en bestemmelse (3.2.1) om at arealet på boligtomter i bebygde, uregulerte områder ikke skal være større enn 2,0 daa. Han har også ved befaring i området konstatert forekomst av kystlynghei.

For å ta hensyn til det, og minske arealet på tomten ned mot 2,0 daa, foreslår en at grensa mot vest legges 8,0 m fra vestre vegg. Nordgrensa legges 10,0 m fra nordvegg, og knekkes slik at åpent område i nordøst kommer utenom. Tomten reduseres videre skjønnsmessig til ca 2 dekar under oppmålingsforretningen.

Vurdering av dispensasjon

En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Ved å tilpasse tomte som omtalt ovenfor, kan fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Gebyrer

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

Da saken har blitt liggende så lenge, blir det ikke regnet saksbehandlingsgebyr her.

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.

Med hilsen

Trude Iversen Hårstad

Fagleder plan og byggesak

Sverre Fjellheim

Avdelingsingeniør