



Søknad om fradeling fra 170/1 – Kråkøy - avslag

22.04.2020

Eiendom: Gårdsnr.170/bruksnr. 1	Adresse: Kråkøyveien
Ansvarlig søker: Nils Bjørnar Sørgård m.fl.	D.sak: 81/20
Hjemmelshaver: Nils Bjørnar Sørgård m.fl.	Arkivsaknummer: 2020/860
Kjøper: Trude Sørgård	Saksbehandler: SVEFJE

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 26.03.2020. Søknaden gjelder fradeling av boligtomt på gårdsnummer 170 og bruksnummer 1. Dere har søkt om dispensasjon fra kommuneplanen.

Vedtak

Åfjord kommune gir ikke dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av boligtomt, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken.

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.

Fakta om saken

Det er søkt om fradeling av boligtomt i et område som i kommunedelplanen for Roan er vist som eksisterende boligbebyggelse.

Etter reglene i samme plan kan enkelttomter da fradeles uten at det samtidig er krav om detaljplan.

Videre er det i denne planen satt en minimumsavstand fra sjø tomt og bygning på henholdsvis 25 og 30 meter.

Søkerne begrunner sin søknad om dispensasjon med:

- Kjøperne jobber på Kråkøy. Fordel med å holde befolkningen nær arbeidsplassen.
- Ønske fra kjøperne om å se ut i skipsleia.
- Ønsket plassering forvansker ikke senere bygging i området.



Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Det er offentlig vannforsyning i området. Avløp skal anlegges etter søknad som privat enkeltanlegg.

Kommunens vurderinger

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.

Jordloven

Søknaden berører ikke dyrket mark.

Kulturminneloven

Ingen merknader

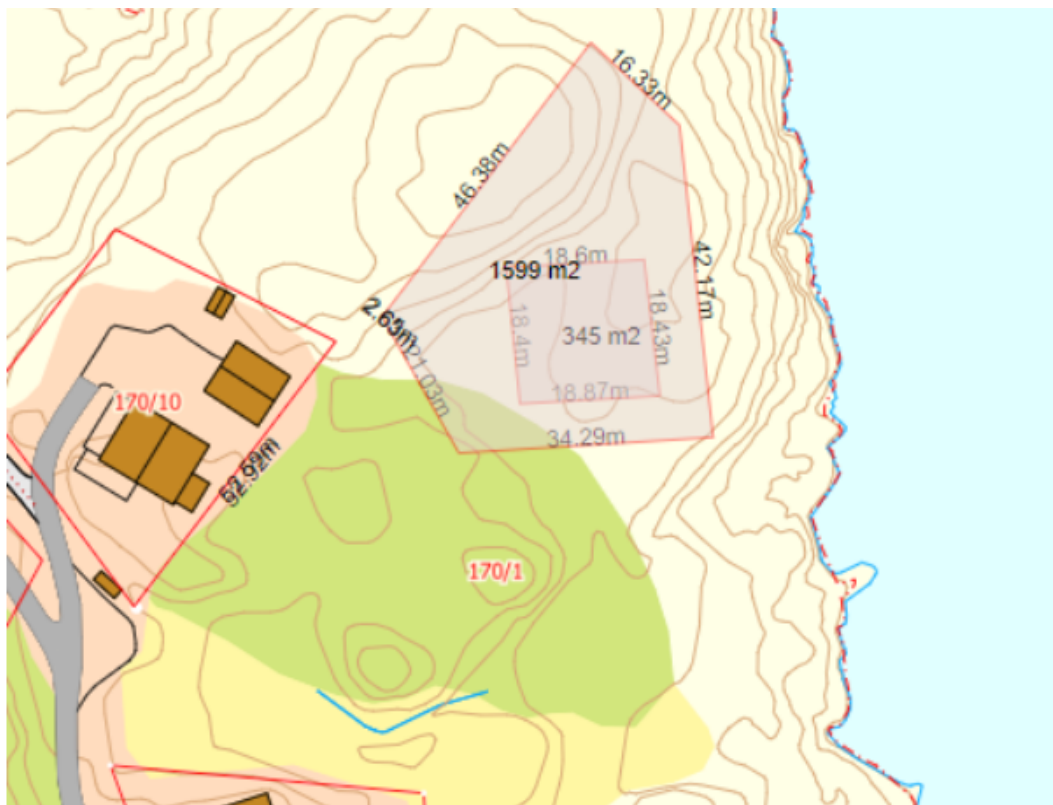
Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

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

Vurdering av dispensasjon

Etter befaring med kjøperne 30. mars, ble det i saksbehandlermøte neste dag sett på bilder fra befaringen. Det ble da konkludert med at ønsket plassering av bolig ville bli alt for nær bratt skråning ned til sjøen. Dette umuliggjør trygg ferdsel for allmennheten forbi tomte. Kjøperne ble orientert pr telefon om at det ville bli gitt avslag på søknaden.

Nytt forslag til plassering ble mottatt 15.04.20, som vist nedenfor.



Ny gjennomgang av saken 20.04. konkluderte med at det fortsatt er for kort avstand fra sjø og opp til henholdsvis tomtegrense og bygning. Trygg passasje langs sjøen er ennå ikke mulig. Reglene i kommuneplanen er minimumskrav. Her er det nødvendig med mer enn 25 meter til tomtegrense for å sikre dette.

Kommunen anser at saken kan berøre interessene til regionale høringsinstanser. Saken er ikke sendt på ekstern høring, da den etter kommunens vurdering ikke kan etterkommes.

En dispensasjon vil sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra i vesentlig grad. Ulempene med å gi dispensasjon vurderes som større enn fordelene.

Gebyrer

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

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

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.

Før klagen kan behandles i planutvalget, sendes saken til Fylkesmannen og fylkeskommunen for uttalelse.

Med hilsen

Trude Iversen Hårstad
Fagleder plan og byggesak

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør