



Unni Trøen
Elvengveien 734
7160 Bjugn

Deres ref.

Vår ref.
7555/2020//SVEFJE

Dato
03.06.2020

5058/8/2 - Fradeling gårdstun Skaset - Unni Trøen - dispensasjon

Vedlagt følger saksframlegg til planutvalget 20.05.2020, og utvalgets vedtak.

Din søknad ble godkjent som omsøkt.

Kommunens oppmålingsavdeling vil ta nærmere kontakt når de har mulighet til å utføre delingsforretningen.

Lars Helge Kolmannskog
Sektorsjef landbruk og teknisk

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør

Vedlegg

1 5058/8/2 - Detaljkart



SAKSFRAMLEGG

5058/8/2 - FRADELING GÅRDSTUN SKASET - UNNI TRØEN - DISPENSASJON

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplan for gamle Åfjord, slik du søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca 5,0 dekar bebygd grunn på gnr. 8 / bnr. 2.

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 du 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. En buffersone mot dyrka mark særlig mot øst bør vurderes nærmere i samråd med landbruksavdelingen.

Saksprotokoll i Planutvalget - 20.05.2020

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak:

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplan for gamle Åfjord, slik du søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca 5,0 dekar bebygd grunn på gnr. 8 / bnr. 2.

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 du 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.

En buffersone mot dyrka mark særlig mot øst bør vurderes nærmere i samråd med landbruksavdelingen.

Sakens bakgrunn og innhold

Unni Trøen søker om fradeling av gårdstunet på sin egen eiendom gnr. 8, bnr. 2. Parsellen er på ca 5 dekar. Eiendommen drives i dag som en bruksenhet felles med gårdsbruk på Elveng i Bjugn. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen.

Søknaden begrunnes med:

Jeg skal nå overdra gård og drift til barnebarn. Jeg blir 62 år i år, og vil benytte meg av TPO (tidlig pensjonsordning). Jeg kan da ikke eie gård, men trenger en boplass. Ved å dele fra tunet på Skaset, får jeg det, og kan utvikle den etter eget ønske. Jeg slipper å belaste barnebarn med «kår» og betydelig høyere kjøpesum.

Jeg ser bare fordeler med dette.

Jeg vil bruke dette som min nye helårsbolig.

LU-nemda behandlet søknaden i møte 15.04.20, hvor det ble gjort følgende enstemmige vedtak:

Åfjord kommune v/landbruks- og utmarksnemnda gir Unni Trøen tillatelse på vilkår til fradeling av 5,0 daa bebygd gårdstun fra eiendommen Skaset gnr. 8 bnr. 2 som omsøkt.

Vilkår:

- *Fradelingen skal nyttes til boligformål.*

Tillatelse til fradeling er gitt med hjemmel i § 12 i jordloven.

I vurderingene til LU-nemda vektlegges:

Åfjord kommune er av den oppfatning at omsøkt fradeling ikke er uheldig av hensyn til landbruksinteressene jf. delingsbestemmelsens § 12.

Åfjord kommune ser positivt på at det legges til rette for bosetting i området, og vil av den grunn vektlegge dette hensynet sterkt i denne saken. Samtidig vil produksjonsarealene på eiendommen videreføres til ny eier og man opprettholder en solid driftsenhet for framtiden.

Vi vet ved erfaring at det kan oppstå konflikter mellom jordbruksinteresser og de som blir eiere av slike eiendommer, spesielt med tanke på at det er jordbruksareal i nærliggende område som gjødsles og beites. Det oppfordres derfor til åpenhet og forståelse for dette.

På bakgrunn av de momenter som er belyst, vil en kunne tillate fradeling som omsøkt.

Oversiktskart:



Plan og byggesaksavdelingens vurdering

Nabovarsel

Det er ingen naboer utenom offentlig veg. De blir kontaktet i forb. med oppmåling.

Ekstern høring

Tiltaket ligger ca 110 meter fra strandsonen, og har etablert avkjørsel og forhold ellers mot offentlig veg. Kommunen anser ikke at saken berører interessene til regionale høringsinstanser. Saken er derfor ikke sendt på ekstern høring.

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.

Kulturminneloven

Uthus mot vest er registrert som SEFRAK-bygg.

Dette har ingen betydning for tiltaket.

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

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

Vurdering av dispensasjon

Kommunedelplanen for gamle Åfjord har følgende bestemmelse for LNFR-områder:

4.1. LNFR-område I LNFR-områder tillates kun tiltak som samsvarer med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse kan tillates dersom der er knyttet til stedbunden næring.

Lu-nemda går inn for tiltaket. Det er ikke aktuelt å kreve reguleringsplan for enkelttiltak som dette.

Ved fradeling bør man likevel etablere en buffersone mellom boligtomt og dyrka mark. Representant fra landbruksavdelingen bør delta under oppmålingsforretningen.

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.

Vedlegg

1 5058/8/2 - Detaljkart