



ÅFJORD KOMMUNE
Øvre Årnes 7
7170 ÅFJORD

Vår dato:	25.09.2020	Vår referanse:	202030124-2	Vår saksbehandler:
Deres dato:		Deres referanse:	11030/2020	Anniken Hastadklev

Fylkeskommunens uttalelse til dispensasjon fra pbl. § 1-8 for fradeling av areal - Sandstad gård - 64/4 - Åfjord kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 31.08.2020, mottatt 16.09.2020.

Det søkes om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for fradeling av areal regulert til friluftsmål (F5) i reguleringsplan for Sandstad gård, planid 201603.

Kommunen har ikke vurdert om fradeling av deler av areal regulert til naust og marina (M2) krever søknad om dispensasjon. I planbeskrivelsen fremgår det at N1 er videreføring av område for felles naust fra tidligere plan. Det følger av planbestemmelsen pkt. 2.7 at det innenfor N1 kan oppføres inntil 12 felles naust. Kommunen bør vurdere om omsøkte fradeling av nausttomt krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Åfjord kommune ligger i sone «kommuner med mindre arealpress» i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Fradeling av område regulert til friluftsmål (F5 i reguleringsplankartet) vil ikke endre bruken av området, ifølge opplysninger som kommer frem i søknaden. Det er samtidig søkt om fradeling av en stor nausttomt som grenser til friluftsområdet.

Fylkeskommunens faglige vurdering er at fradeling av arealet til fordel for en privatperson kan ha negative konsekvenser, selv om fradeling er å betrakte som uendret bruk. Over tid kan eiendommen, med en slik fradeling, føre til en privatisering av friluftsområdet på en måte som kan hindre allmennhetens tilgang til friluftsområdet. Selv om det ikke tillates tiltak innenfor friluftsområdet, kan en privat eier unnlate å vedlikeholde området slik at det ikke innbyr til bruk. Planen har ikke bestemmelser om at arealet skal forvaltes av en velforening eller lignende.

Planbeskrivelsen legger opp til at det skal være god tilgang til sjøen og sjørelaterte aktiviteter. Planområdet består av 11 boligeiendommer/ tomter og 42 hyttetomter/eiendommer. F5 er regulert friluftsområde som ligger i umiddelbar tilknytning til sjøen. Det samme gjelder F1 og F3, hvor det for F3 kan legges til rette for bading. For F5 tillates det ikke noen bebyggelse, området skal kun benyttes til rekreasjon.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Det er viktig å sikre allmennhetens tilgang til sjøen. I denne planen åpnes det for en stor økning i antall bolig/fritidsboligenheter, slik at tilgang til friluftsområdene blir svært viktig. Dersom kommunen finner at vilkårene for dispensasjon fra pbl. § 1-8 er til stede anbefaler fylkeskommunen at det stilles vilkår slik at privatisering hindres.

Fylkeskommunen har utover dette ingen merknader til søknaden om dispensasjon.

Fylkeskommunen minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
seksjonsleder

Anniken Hastadklev
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:
FYLKESMANNEN I TRØNDELAG