



ÅFJORD
KOMMUNE

Roberth Dahl
Hulderv. 39
7054 RANHEIM

Deres ref.

Vår ref.
12501/2020//SVEFJE

Dato
05.10.2020

5058/67/27 - Fradeling av tomter og dispensasjon - Lauvøyveien 625 - Roberth Dahl - tillatelse

Viser til planutvalgets behandling nedenfor, hvor du fikk delingstillatelse for to parseller som du søkte om.

Oppmålingsingeniøren vil ta nærmere kontakt og sende deg og aktuelle naboer innkalling til oppmålingsforretning for parsellene.

Lars Helge Kolmannskog
Sektorsjef landbruk og teknisk

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør

Kopi:

Endre Djønne



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
55/20	Planutvalget	29.09.2020

5058/67/27 - FRADELING AV TOMTER OG DISPENSASJON - LAUVØYVEIEN 625 - ROBERTH DAHL

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan for Rundhaugen, planid 200201, og dispensasjon fra kommunedelplan for Lauvøy slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av to parseller på gnr. 67/ bnr. 27 som omsøkt, og som vist på vedlagt kart datert 11.09.2020. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tilleggsarealet (parsell 1) må sammenføres med eiendom bnr. 164.
- Parsell 1 skal være selvstendig eiendom og kan ikke sammenføres med kjøpers øvrige eiendom.

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 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.

Saksprotokoll i Planutvalget - 29.09.2020 **Behandling:**

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan for Rundhaugen, planid 200201, og dispensasjon fra kommunedelplan for Lauvøy slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av to parseller på gnr. 67/ bnr. 27 som omsøkt, og som vist på vedlagt kart datert 11.09.2020. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tilleggsarealet (parsell 2) må sammenføres med eiendom bnr. 164.
- Parsell 1 skal være selvstendig eiendom og kan ikke sammenføres med kjøpers øvrige eiendom.

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

Sakens bakgrunn og innhold

Eier av gnr. 67, bnr. 27 Roberth Dahl søker om fradeling av to parseller fra eiendommen. Begge skal erverves av eier til bnr. 164.

Parsellene ligger delvis innenfor reguleringsplan for Rundhaugen. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Søker skriver:

Eiendommen som ønskes fradelt omfattes i hovedsak av reguleringsplan Rundhaugen gnr. 67 bnr 1-27 og 28, Lauvøya i Åfjord Kommune. Ønsket fradeling gjelder tomt 5 i reguleringsplanen, men ny plassering avviker noe fra opprinnelig deleplan, samt berører en liten del avsatt til landbruksformål. Dette skissert i bilag 5 hvor LNF område er inntegnet. Kjøper av eiendom 67 / 164 Endre Djonne, er også kjøper av tomt 5 i reguleringsplan. For å få en naturlig sammenheng mellom 167 / 164 og tomt 5 søkes endring av plassering. I tillegg ønskes en naturlig avstand fra eiendom gnr. 67 bnr. 191 v Kjell Håvard Nilsen. Eiendom gnr. 67 / 167 og forslag til ny fradelt tomt skal fortsatt være 2 eiendommer.

Det søkes dermed om dispensasjon fra angitte tomtegrenser i reguleringsplan Rundhaugen.

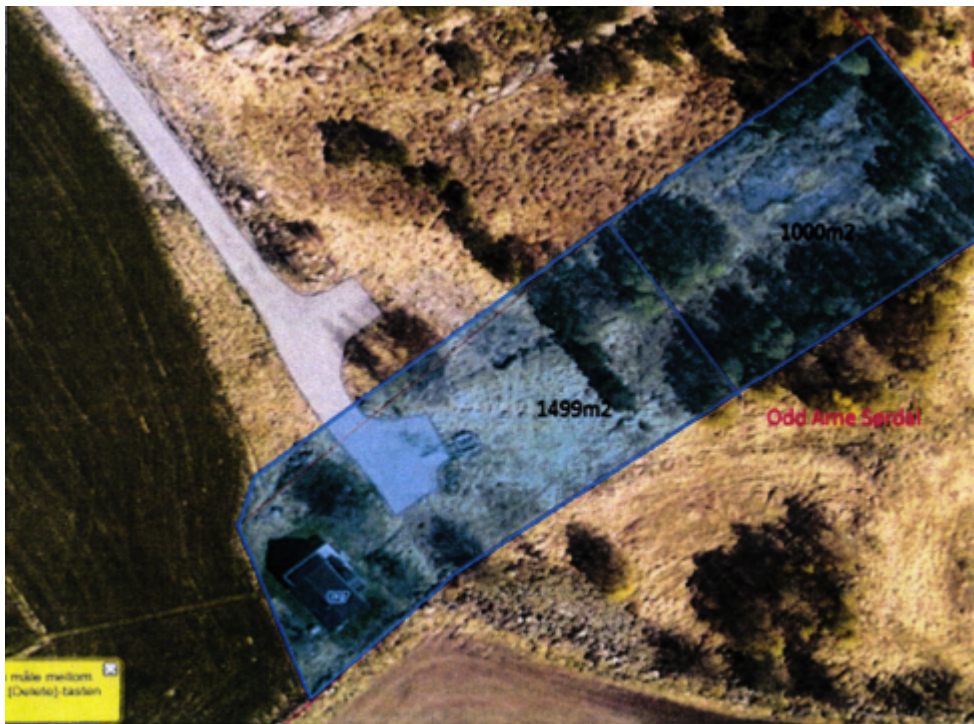
Delingen angår kun flytting av tomtegrenser og ikke utvidelse av antall hyttetomter.

Omsøkt fradeling medfører ingen endring av planens formål, og berører ei heller naboers interesser ytterligere. Alle off krav er ivaretatt og omsøkte deling vil videre legge til rette for ny bebyggelse i tråd med reguleringsplan.

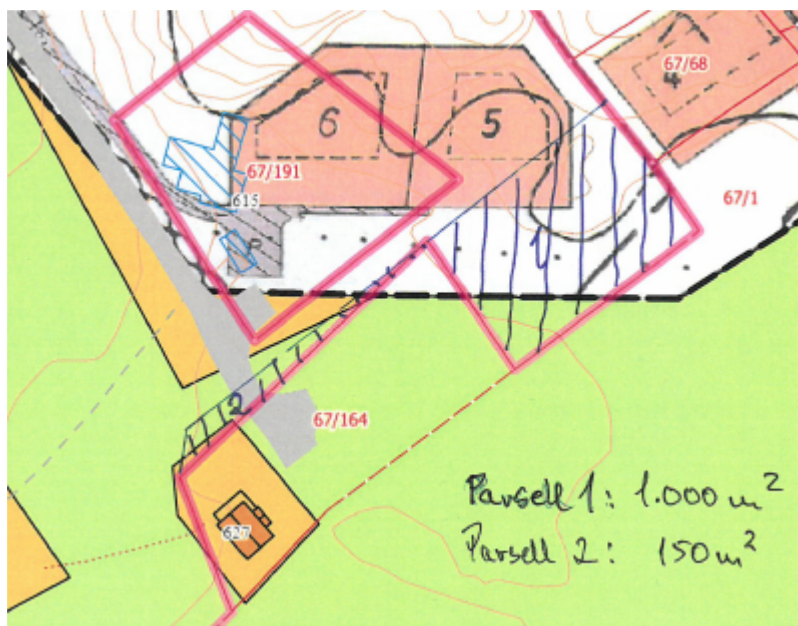
Adkomst:

Adkomst inn til omsøkte parseller over kommunalt vegareal. Omsøkt fradeling vil ikke endre nåværende adkomster inn til eiendommen. Adkomst til omsøkt parsell vil være via eiendom gnr. 67 / bnr. 164.

Søkers kartvedlegg:



Han opplyser ellers at grensene skal ha en avstand mot bnr. 191 på minimum 4 meter.



Administrasjonens vurdering

Søker fikk i like før jul i fjor dispensasjon og tillatelse til fradeling av 67/191. Sektormyndighetene poengterte da i sine uttalelser at tomtearealet for fritidsbolig måtte justeres i henhold til retningslinjene i kommuneplanen, og at antallet tomter som var godkjent i reguleringsplanen for Rundhaugen ikke måtte reduseres. En støtter seg også her på deres uttalelser. Denne søknaden synes også å være i tråd med dette, og har derfor ikke blitt sendt på høring.

Parsell 2 er et tilleggsareal til bnr. 164. Parsell 1 må være ei selvstendig tomt som ikke kan slås sammen med de samme.

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

I følge NIBIOs gårdskart omhandler ikke tiltaket dyrka mark, men skrin fastmark og uproduktiv skog. Saken har derfor ingen jordbruksmessig betydning.

Vurdering av dispensasjon

I dette tilfellet søkes det om å fradele en justert tomt som i stor grad ligger innenfor godkjent reguleringsplan, samt en mindre tilleggsparsell som ikke berører dyrka mark. Ingen av parsellene gir vesentlige ulemper for andre i nærheten, eller for allmennheten.

En dispensasjon vil derfor 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 Oversiktskart 67-27
- 2 Kart ut fra ønsket fradeling datert 110920