

## Fradeling nausttomt fra 66/26 – Straumsmoen – dispensasjon og tillatelse

30.11.2020

|                                    |                           |
|------------------------------------|---------------------------|
| Eiendom: Gårdsnr. 66/bruksnr. 26   | Adresse:                  |
| Ansvarlig søker: Else Marie Mosand | D.sak: 316/20             |
| Hjemmelshaver: Else marie Mosand   | Arkivsaknummer: 2020/2958 |
| Kjøper: Elin og Rune Olufsen       | Saksbehandler: SVEFJE     |

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 26.08.2020, og til revidert søknad mottatt 05.11.2020. Første søknaden gjaldt fradeling av nausttomt og veggrunn ned til sjøen. I revidert søknad er fradeling av veggrunnen tatt ut. Dere har søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen.

### Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, slik dere ba om i revidert søknad. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca. 240 m<sup>2</sup> nausttomt på gnr. 66 / bnr. 26.

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.

### 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 rekvidert 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

Som nevnt ovenfor, gjaldt opprinnelig søkna fradeling av nausttomt o veggrunn til naustet. Etter opplysninger dere fikk under befaringen 29.10.20, har dere trukket søknad om fradeling av veggrunn. Det vises her også til Fylkesmannens uttalelse nedenfor.



## Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

## Ekstern høring

Søknaden ble sendt på høring, og det kom inn følgende uttalelser:

Trøndelag fylkeskommune: Ingen merknader.

Fylkesmannen:

Det søkes om fradeling av vegareal til adkomst og en parsell som båtplass (hhv 240 og 90 m2), samt om dispensasjon fra pbl. § 1-8. Det fremgår at det gjelder fradeling av en tomt som det allerede er en bruksrett på. Det fremgår imidlertid ikke hvorvidt selve arealbruken er godkjent tidligere, men vi merker oss at det ikke er søkt om dispensasjon fra arealformålet.

### Dispensasjonsvurderingen

Fylkesmannen presiserer at konsekvenser for jordvern er spesielt trukket frem som et område man skal tillegge særlig vekt i en dispensasjonsvurdering.

Det ble foretatt en lovendring i plan- og bygningsloven § 19-2 i 2017 tredje ledd hvor det fremgår følgende:

*«Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»*

### Landbruksfaglig uttalelse

Det ser ut til at omsøkt areal kan berøre noe dyrka mark, uten at dette er omtalt. Fylkesmannen viser til føringer om et skjerpet jordvern, og vil **fraråde** en eventuell omdisponering av dyrka mark til dette formålet. Vi ber derfor om å bli orientert om kommunens vedtak i saken, og at eventuelt beslag av dyrka mark gjøres rede for i den forbindelse.

### 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

Som nevnt under befaringen 29. oktober, ville også kommunen være negative til fradeling av dyrka mark til veggrunn på denne eiendommen. Dette også fordi det går en opparbeidet veg ned til samme område på naboeiendommen.

### 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.

I følge Naturbase ligger et svært viktig bløtbunnsområde i strandsonen. Føring av småbåt til og fra land anses ikke å skade dette i vesentlig grad. Det er etablert føringssoner fra før ved området.

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.

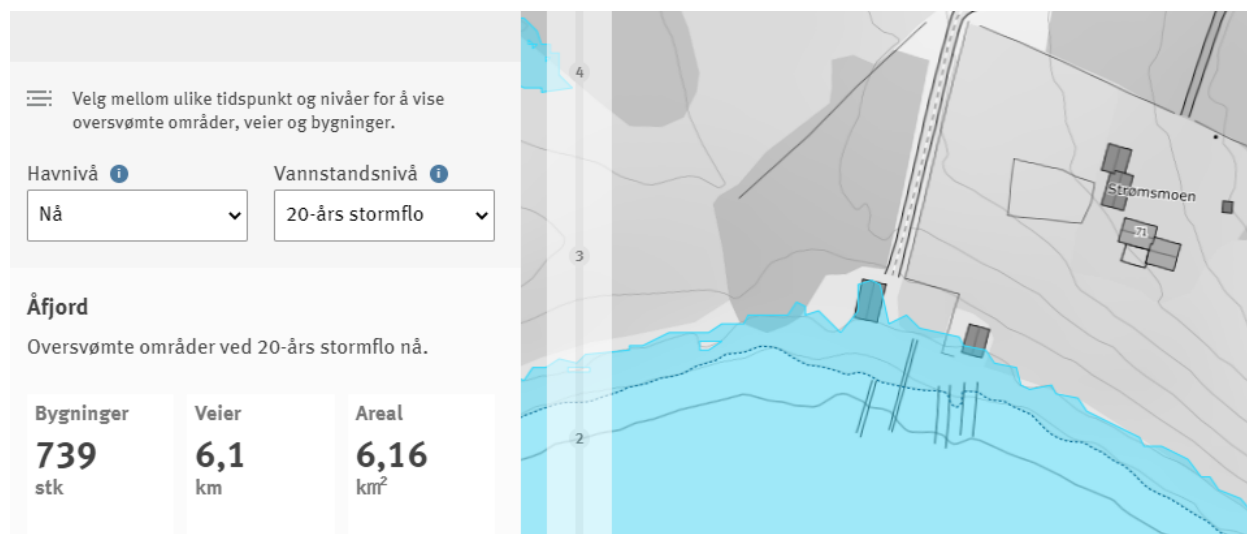
Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

### Kulturminneloven

Ingen registrerte kulturminner.

### Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

Ifølge sehavnivå.no ligger tiltaket delvis innenfor område som blir påvirket av 20-års stormflo. Dette kan ha betydning for hvordan evt. naust skal bygges på tomte.



## **Vurdering av dispensasjon**

Ny nausttomt søkes etablert i et område det står naust fra før. Kommunen ser det som positivt. Adkomst kan sikres ved tingyst avtale på avgivereiendommen, eller på naboeiendommen. Det er heller ingen merknader fra sektormyndighetene, og tiltaket nausttomt er ikke vesentlig i strid med landbruksformålet i kommuneplanen.

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.

## **Gebyrer**

Alle gebyrene for byggesak finnes på [afjord.kommune.no](http://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](mailto: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  
ÅFJORD KOMMUNE

Trude Iversen Hårstad  
Fagleder

Sverre Fjellheim  
Avdelingsingeniør

Kopi: