



ÅFJORD
KOMMUNE

Odd Petter Hosen
Stokkøyveien 607
7178 Stokkøy

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.
/5058/89/2/SVEFJE

Dato
31.05.2021

5058/89/2 - NY GRUNNEIENDOM - STEINAN I OG II - ODD-PETTER HOSEN - DISPENSASJON

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Nina Knutsen
Sekretær



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
35/21	Planutvalget	25.05.2021

5058/89/2 - NY GRUNNEIENDOM - STEINAN I OG II - ODD-PETTER HOSEN - DISPENSASJON

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan for Steinan, planid 200303, og Steinan II, planid 201006, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca. 1.500 m² grunn til boligformål på gnr. 89 / bnr. 2. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Åfjord kommune skal godkjenne eventuell ny avkjørsel. Dette må det søkes om samtidig med søknad om byggetiltak.

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. 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. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.

Saksprotokoll i Planutvalget - 25.05.2021

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan for Steinan, planid 200303, og Steinan II, planid 201006, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av ca. 1.500 m² grunn til boligformål på gnr. 89 / bnr. 2. Tillatelsen gis på

følgende vilkår:

- Åfjord kommune skal godkjenne eventuell ny avkjørsel. Dette må det søkes om samtidig med søknad om byggetiltak.

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. 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. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.

Sakens bakgrunn og innhold

Odd-Petter Hosen søkte 15.12.2020 om fradeling av en parsell på ca 1.400 m² til boligformål fra sin eiendom gnr. 89, bnr. 2. Kvittering for nabovarsel er mottatt 06.01.2021. Det er også søkt om dispensasjon fra reguleringsplaner, da parsellen ligger delvis inne på reguleringsplan for Steinan, planid 200303 og delvis inne på Steinan II, planid 201006. I den første planen er det regulert til boligformål. I den andre planen er det regulert til landbruksformål.

Det er søkt om dispensasjon fra planene. Denne begrunnes med at flytting gjør at bolig da blir liggende på et noenlunde flatt parti, og at det gir bedre avkjøring fra Stokkøyveien.

Søknaden er sendt på høring til sektormyndighetene.

Høringsuttalelser

Trøndelag fylkeskommune:

Fylkeskommunen har ikke merknader, men vi 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.

Statsforvalteren i Trøndelag:

Arealplanlegging skjer gjennom arealplaner som har gjennomgått en helhetlig vurdering etter en demokratisk prosess hvor berørte parter har hatt en mulighet til å medvirke. Alle tiltak innenfor planområdet skal følge de samme bestemmelsene for å kunne ivareta likebehandling. Dispensasjon er en snever unntaksregel som kan benyttes i enkeltstående tilfeller som ikke skaper

uheldige presedensvirkninger som igjen kan ha som følge at de i praksis setter bestemmelser i plan til side.

Plan- og bygningsloven oppstiller krav om å utarbeide reguleringsplan for «større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. § 12-1.

Krav om å utarbeide reguleringsplan foreligger når tiltaket i seg selv eller konsekvensene av tiltaket

vil medføre vesentlige endringer i det bestående miljø.

Den klare hovedregel er at bestemmelsene i en reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres. Permanente avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet skal gjøres

gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Vi har ingen merknad til flytting av boligtomt som omsøkt.

Klima og miljø

Ingen merknad.

Samfunnssikkerhet

Reguleringsplanen det henvises til i søknaden ble utarbeidet før kravet om ROS-analyse inntrådte i

pbl. § 4-3. Vi gjør derfor oppmerksom på at i områder under marin grense, hvilket gjelder dette området, må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også

utenfor kartlagte kvikkleiresoner. Vi viser her til krav til sikkerhet mot skred i byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7, samt til § 28-1 i plan- og bygningsloven som sier at grunn kan bare bebygges, eller

eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe

som følge av natur- eller miljøforhold.

Reindrift

Ingen merknad.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Statsforvalteren 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 i bestemmelsene er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes

som en saksbehandlingsfeil.

Administrasjonens vurdering

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 omfatter ikke dyrka marke eller produktiv skog.

Kulturminneloven

Ingen registreringer

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

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

Samfunnssikkerhet

Søker har forsikret og befaring har vist at terrenget i stor grad er fjell i dagen, eller fjell med litt jord.

Avkjørsel

I kartet som er vedlagt søknaden antydes det avkjørsel fra kommunevegen ved siden av avkjørsel til 89/14, Stokkøyveien 604.



I reguleringsplanen for Steinan er det godkjent felles avkjørsel med bnr. 14, og antydnet parkeringsplass på den godkjente tomte B3.

Ut fra dette, settes tillatt areal til ca 1.500 m².

Vurdering av dispensasjon

I dette tilfellet ønskes en større tomt enn det som er regulert i en eldre plan. Den nye parsellen ønskes utvidet inn i en nyere plan hvor arealet er regulert til landbruksformål.

Det er ikke produktiv grunn, som består stort sett av berg og stein.

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 Ny tomt 050521
- 2 Oversiktskart Hosen