

Til naboer til gnr. 67 bnr. 29
i Åfjord kommune

Deres ref.:
Vår ref.: 838

9. oktober 2019

Dispensasjon fra plankrav – gnr. 67 bnr. 29 i Åfjord kommune

Grunneier Rita Overland vil søke om dispensasjon fra plankravet, og ønsker en fradeling av tre tomter på gnr. 67 bnr. 29 i Åfjord kommune. Søknaden vil bli sendt til kommunen etter 14 dager etter varselet er sendt eller mottatt av naboene.

Erling Olai Ovesen har overdratt eiendommen gnr. 67 bnr. 29 i Åfjord kommune til ett av hans til sammen fem barn, Rita Overland. I forbindelse med overdragelsen ønsket han at også de andre skulle ha rett til å skille ut en tomt som de kunne bebygge, enten som fritidsbolig eller som helårsbolig. Et annet barn har allerede fradelt en tomt på eiendommen – gnr. 67 bnr. 33. Det vil bli søkt om fradeling av ytterligere tre tomter til hans siste barn, slik det fremgår av vedlagte tegning.

Bilag 1: Kart over tomter.

Kommuneplanen

Eiendommen ligger i et område hvor det ikke foreligger en reguleringsplan. Det er kommuneplanen som er retningsgivende på hvordan søknaden skal behandles. I henhold til kommuneplanens arealdel for perioden 2019-2030 ligger tomtene i et område som er tiltenkt fritidsbebyggelse.

Bilag 2: Kart over kommuneplanen.

Ifølge bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2019-2030 punkt 2 fremgår:

«I områder avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse kan tiltak gjennomføres uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er innfridd:

- Bebygd tomt på maksimalt 2,0 daa der adkomst er avklart.

- Bygg på én etasje.
- Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA=20.
- Tiltaket omfatter ikke nye bruksenheter.
- Tiltaket får ikke vesentlig virkning for miljø og samfunn.»

Det vil ikke medføre endring av trafikken inn og ut av område om det bygges tre nye boliger.

I dette tilfelle er det aktuelt med fradeling av tomter, og vi vurderer det kurant at man kan fradele tomtene i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

Dispensasjon fra plankravet - reguleringsplan

Det søkes om dispensasjon fra plankravet. Vi mener at vilkårene for å gi dispensasjon fra plankravet etter plan- og bygningsloven § 19-2 er til stede.

Tomtene som ønskes utskilt er i størrelsesorden fra ca. 740 m² til 1 170 m². Ifølge kommuneplanen bør ikke tomtene legges beslag på et større areal enn 1,5 dekar for tomt til fritidsbolig og 2 dekar for boligtomt. Fradelingen vil derfor ikke komme i konflikt med kommuneplanen. Årsaken til de ulike størrelsene er tomtenes beskaffenhet.

Ifølge gårdskartet fra NIBIO ligger det søkte arealet i et område med produktiv skog og annet markslag. I realiteten er det ikke et areal som er egnet til skogproduksjon, og ligger i nærheten av annen bebyggelse. Totalt er produktiv skog 2,8 dekar, og tomtene vil beslaglegge ca. 1,5 dekar.

Tomtene vil ligge i nærheten av annen bebyggelse i område, og vil derfor bidra til fortetning. Det legges til grunn at tomtene kan koble seg til eksisterende vann, strøm og avløp på øya. Det er over 200 meter til sjøen, slik at det ikke er nødvendig med dispensasjon for bygging nærmere enn 100 metersbeltet.

Fradelingen vil ikke få betydning for driften av landbruket. På arealet er det busker og trær. Det har følgelig ikke særlig betydning for eventuell landbruksvirksomhet i området. Tomtene vil heller ikke hindre adkomst for landbruksvirksomheten. Den sørligste tomten kan legges i grensen langs steingjerdet for å ikke komme i strid med anbefalingen om 10 meters avstand fra dyrket jord til tomt. Steingjerdet er et naturlig skille mot den dyrkede jorda. Tomtene kommer for øvrig ikke i konflikt med dyrket areal.

Bebyggelsen har lite eller ingen betydning overfor silhuettvirkning. Det fremgår av kommuneplanen at det i utgangspunktet kan bygges i en etasje, og det må i byggesøknaden eventuelt søke om dispensasjon fra kravet. Byggingen vil ikke være i strid med naturmangfoldloven, herunder vil det fortsatt være bærekraftig bruk av arealene, og vil ikke

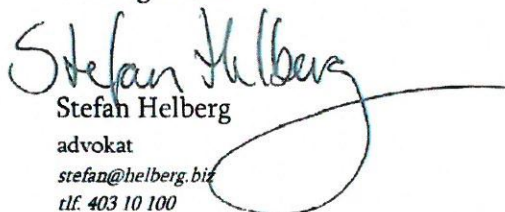


komme i konflikt med naturmangfoldet. Det vil heller ikke være i strid med landskapsverdien i området med tre nye boliger, området er allerede bebygd.

Ut fra det ovennevnte vil ikke tiltaket komme i strid med formålet til kommuneplanen. Området er avsatt til fritidsbebyggelse. Videre ser vi en klar fordel for at det gis dispensasjon vurdert mot ulempene.

Har dere merknader til søknaden, bes det om at dere gir en melding til undertegnende innen 2 uker fra du har mottatt varselet, eller det er sendt i rekommandert brev til dere. Send gjerne på e-post: stefan@helberg.biz, eventuelt per post til vår adresse.

Vennlig hilsen


Stefan Helberg
advokat
stefan@helberg.biz
tlf. 403 10 100