



Steinar Næss
Nordskjørveien 1103
7180 Roan

24.04.2020

5058/177/1 - Fradeling og dispensasjon bebygd tomt - Nordskjørveien 1103 - Steinar Næss (2019/717 ROAN) - behandling klage, ny tillatelse

Eiendom: Gårdsnr. 177, bruksnr. 1	Adresse: Nordskjørv. 1103
Ansvarlig søker: Steinar Næss	D.sak: 86/20
Tiltakshaver: Steinar Næss	Arkivsaknummer: 2020/549
Hjemmelshaver: Steinar Næss	Saksbehandler: SVEFJE

Åfjord kommune viser til din klage som vi mottok 29.03.20. Klagen gjelder vårt vedtak i d.sak 58/20 der du fikk godkjent fradeling av ca 2.000 m² grunn etter nærmere anvisning rundt din bolig.

Vedtak

Åfjord kommune imøtekommer din klage, og gir dispensasjon fra kommunedelplanen for Roan, slik du søkte om.

Vi viser til vurderingene lenger ned i saken, og gir samtidig tillatelse til fradeling av ca. 2.500 m² grunn på gnr. 177 / bnr. 1. Tomteavgrensningen er vist i vedlagt kart.

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, og midlertidig utvidet delegering gitt av rådmannen.

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 eigedomsregistrering.



Fakta om saken

Vårt vedtak i d.sak 58/20 datert 18. mars sier altså at en tillater at det kan fradeles ca 2.000 m² areal, og etter nærmere avgrensninger. Avgrensningene er gjort etter bestemmelse 3.2.1 i kommunedelplanen for Roan om at det kan fradeles inntil 2 daa boligtomt i uregulerte områder for bebyggelse. I tillegg er avstandene fra boligen til vestre og nordre satt ut fra Fylkesmannens uttalelse.

Din klage (utdrag):

Vedtaket er behandlet administrativt i Åfjord kommune 18.03.2020, etter ekstern høring hos berørte parter. De instanser som har uttalt seg har ingen eller liten merknad til min søknad, med ett unntak. Fylkesmannen i Trøndelag, klima og miljø, har gitt faglig råd om å redusere tomten til 2 daa. Begrunnet i observasjon av naturtypen kystlynghei i området. Det finnes spredte forekomster av røsslyng og annet lyng i området.

Hele tomten ligger i et område som for ca. 70 år siden ble lagt ut til skogplanting/leplanting med norsk furu. I tillegg ligger området i innmark i henhold til utskiftningsforretning for G.nr 77 Kiran fra 1887. Det er derfor vanskelig for meg å akseptere at dette området kan benevnes kystlynghei.

I vedtaket er det tatt inn forslag til grenseendringer for å minske arealet for å imøtekomme Fylkesmannens faglige råd for å bevare nevnte kystlynghei.

Min vurdering til grensejustering:

Grense mot nord må ligge 12m fra vegg for at septiktank blir på egen grunn til nytt bruksnr, grenselengden endres fra 60m til 52m.

Grense mot vest endres til 8m fra vegg som foreslått, grenselengden endres fra 50m til 48m.

Grense mot sør endres til 16m fra garasjevegg, lengden reduseres fra 60m til 52m.

Grense mot øst endres til 32m fra vegg, lengden endres fra 50m til 48m.

Min søknad av 12.08. 2019 om dispensasjon fra kommuneplan for tidligere Roan kommune står ved lag med omsøkt areal redusert til 2,5 daa.

Kommunens vurderinger

Dine innledende bemerkninger om jordens «utvikling» fra 1887 og frem til i dag gir egentlig et godt bilde på de utfordringer vi som forvaltere har. Nye driftsformer i landbruket, og et stadig større kunnskapsgrunnlag reiser stadig nye spørsmål, utfordringer og krav.

I neste avsnitt gir du en viktig opplysning om at du ønsker septiktanken inn på tomta. Dette har det ikke vært opplyst om før, og bør følgelig tillegges vekt. Videre foreslår du en reduksjon i tomtestørrelse.

Vurdering etter *Naturmangfoldloven*, *kulturminner*, *ras/flom* blir som før. Det er ikke registreringer som hindrer tiltaket.

Vurdering av dispensasjon

For å gi dispensasjon fra kommunedelplanen om tomtestørrelse må en vurdere om det kan få betydning for senere bygging i nærheten, og for lignende saker ellers i kommunen.

Bestemmelsen i kommunedelplanen er satt ut fra erfaringen om at store tomter kan hindre utbygging og tomteplasseringer som kan blokkere for hverandre med tanke på adkomst, og ære hinder for allmennhetens ferdsel.

Tomta ligger i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse. På naboeiendommen, bnr. 5, er det sist fradelt fritidstomt i 2017. Ingen tomter er bebygd siden i 2000, med unntak av bolig på denne tomte. Området kan derfor ikke bedømmes som noe pressområde. Videre medfører en økning i areal fra 2000 m² til 2500 m² her ingen synlig hindring for allmenn ferdsel.

Konklusjon:

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.

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

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