



Roan kommune
Roan kommune

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
6273/2019/5019/68/1/6PSO

Dato
11.12.2019

Saksnr: 64/19

**MELDING OM VEDTAK PS 64/19 - 5019/68/1 - STIAN S KARLSEN -
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING**

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø behandlet overnevnte sak i møte 10.12.2019, PS 64/19, der følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir dispensasjon med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 fra arealformålet i kommuneplanen, samt Pbl §8-1 og tillater med hjemmel i Pbl §§ 20-1m og 26-1 at omsøkt parsell fradeles som selvstendig eiendom.

Begrunnelse:

- Fradelingen er ikke i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.
 - Fradelingen er ikke i strid med Jordlovens bestemmelser.
- Fradelingen vil ikke endre allmenhetens tilgang til strandsonen.

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 innen 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.

Saken følger vedlagt

Med hilsen

Iren Aronsen Viken
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse
Besøksadressen
Bankgiro

Telefon
E-post
Internett

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
64/19	Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø	10.12.2019

Saksbehandler: Geir Ola Aune

**5019/68/1 - STIAN S KARLSEN - DELING/REKVISISJON AV
OPPMÅLINGSFORRETNING****Vedlegg**

- 1 Gnr 68/1 - Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning
- 2 Søknad om dispensasjon med redegjørelse
- 3 Kart 1:500
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til fradeling av bebygd tomt til fritidsformål 68/1. Roan kommune
- 5 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av bebygd parsell - Roan 68/1

Sakens bakgrunn og innhold:

Stian Karlsen søker om fradeling av ca 700 m2 fra eiendommen 68/1 i Roan kommune til selvstendig grunneiendom. Det er et eksisterende punktfeste som ønskes til grunneiendom. Eiendommen er bebygd med hus og naust. Festetomten har eksistert siden 1931, og bebyggelsen har vært benyttet som fritidsbolig siden 1984.

Omsøkte parsell ligger delvis innenfor område avsatt til LNF(R) og område avsatt til fritidsbebyggelse.

Parsellen ligger innenfor 100 metersbeltet, og det kreves derfor dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 for fradelingen.

Saken er sendt til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune og det er innkommet svar, Fylkesmannen i Trøndelag har ingen bemerkning til fradelingen. Trøndelag Fylkeskommune bemerker at det bør unngås å fradele helt ned i sjø/vannkanten, ellers har de ingen merknader.

Vurdering

Omsøkte parsell ligger i 100 metersbeltet og er bebygd, det er i dag punktfeste, og en fradeling vil ikke endre bruken av eiendommen, og vil heller ikke endre allmenhetens tilgang til strandsonen. Parsellen ligger delvis i LNF(R) område, og i område avsatt til

fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Størrelsen på parsellen er i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen, (inntil 1000 m² tomt til fritidsformål).

Vurdering etter Naturmangfoldloven (Nml):

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for fradeling.

Kunnskapsgrunnlaget (Jfr. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes. Bruk av føre-var-prinsippet (jfr. § 9) er dermed ikke relevant.

Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes å være liten (jfr. § 10).

Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene (jfr. § 11)

Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet krever særlige tiltak (jfr. § 12)

Saksbehandler finner at tiltaket ikke er i strid med prinsippene i Nml §§ 8-12.

Vurdering etter Jordloven:

Parsellen består ikke av dyrket eller dyrkbar jord, så omdisponering etter Jordloven § 9 er ikke relevant.

Ved revidering av Jordloven § 12, som trådte i kraft fra 01.07.2013 ble delingsforbudet endret til at: *Deling av eigedom som er nytta til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet* (avgjørelsen er delegert til kommunen). Av lovteksten fremgår videre at det ved avgjørelse skal legges vekt på om 1) delingen legger til rette for en tjenelig og variert bruksstruktur, 2) om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og 3) om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan videre tas hensyn til bosettingen i området.

Det er saksbehandlers vurdering at en deling som omsøkt ikke vil ha noen innvirkning på de forhold som er nevnt under pkt. 1)-3) ovenfor.

Saksbehandler ser ikke at bestemmelsene i Jordloven er til hinder for omsøkt fradeling.

Vurdering av dispensasjonssøknad:

For at dispensasjon kan gis er det et vilkår at hensynene det dispenseres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*» jf. Pbl. § 19-2, 1 ledd. Vilkåret «*vesentlig tilsidesatt*» er et strengt vilkår. Terskelen for at et hensyn er vesentlig tilsidesatt anses som høy.

Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jf. Pbl. § 19-2, 2 ledd. Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Fordelen med å tillate fradeling er at det klarlegger eiendomsgrensene i større grad enn eksisterende punktfeste. Dette er en fordel for eier av 68/1 og eier av den nåværende punktfestede eiendommen.

Etter en helhetsvurdering hvor ulike hensyn er blitt veid opp mot hverandre mener saksbehandler at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Høringer:

Saken er sendt til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune og det er innkommet svar, Fylkesmannen i Trøndelag har ingen bemerkning til fradelingen. Trøndelag Fylkeskommune bemerker at det bør unngås å fradele helt ned i sjø/vannkanten, ellers har de ingen merknader.

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir dispensasjon med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 fra arealformålet i kommuneplanen, samt Pbl §8-1 og tillater med hjemmel i Pbl §§ 20-1m og 26-1 at omsøkt parsell fradeles som selvstendig eiendom.

Begrunnelse:

- Fradelingen er ikke i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.
- Fradelingen er ikke i strid med Jordlovens bestemmelser.
Fradelingen vil ikke endre allmenhetens tilgang til strandsonen.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 10.12.2019

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir dispensasjon med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 fra arealformålet i kommuneplanen, samt Pbl §8-1 og tillater med hjemmel i Pbl §§ 20-1m og 26-1 at omsøkt parsell fradeles som selvstendig eiendom.

Begrunnelse:

- Fradelingen er ikke i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.
- Fradelingen er ikke i strid med Jordlovens bestemmelser.
Fradelingen vil ikke endre allmenhetens tilgang til strandsonen.