

Lene Lysklett

Myran 84
7316 LENSVIK

Vår saksbehandler
Siv Cathrine Westby

Saksnummer
DELE-22/00625
oppgis ved alle henvendelser

Dato
01.07.2022

787/2, Vedtak om opprettelse av ny boligtomt

Eiendom (gnr./bnr./snr./fnr): 787 / 2 / 0 / 0
Hjemmelshaver Lene Lysklett

VEDTAK

1. Kommunen godkjenner i medhold av jordlovens § 12 fradeling av ca. 1 600 m² fra eiendommen gnr./bnr. 787/2 til ny boligtomt.
2. Kommunen godkjenner i medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 bokstav m og 26-1 fradeling av ca. 1600 m² fra eiendommen gnr./bnr. 787/2 til boligformål.

Delingen er vist på kart i målestokk 1:500 og datert 01.07.2022.

3. Kommunen godkjenner i medhold av vegloven § 40 ny avkjørsel fra Tennelsveien. Plassering og utforming må framgå av byggesøknad. Opparbeidelsen skal gjøres i samråd med Tekniske tjenester, avdeling for veg. Dersom det legges ned stikkrenne under avkjørsel, skal dimensjon på rør være minimum 300 mm.

Mindre justeringer av delegrensen på grunn av terrengmessige eller andre forhold kan gjøres under oppmålingsforretningen.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 01.06.2022, og denne ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Søknaden gjelder fradeling av ny boligtomt på ca. 1600m² fra gnr. 287/2 med ny avkjøring til Tennelsveien.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplan for Agdenes, vedtatt 20.03.2003. Eiendommen er vist som landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område) åpnet for spredt bolig, ervervs- og fritidsbebyggelse.

Tomta inngår ikke i reguleringsplan, og grenser ikke til noen reguleringsplan.

Delingen er i samsvar med formålet i kommuneplanens arealdel og de bestemmelser og retningslinjer som gjelder for spredt utbygging i området.

Privatrettslige forhold

Kommunen behandler delingssøknaden i henhold til jordloven, plan- og bygningsloven og vegloven. Kommunen tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter.

Naboer

Naboeiendommene gnr./bnr. 787/1 og 787/4 er varslet, og har samtykket til tiltaket.

Jordlovsbehandling v/ Landbruk og naturforvaltning - saksbehandler Siri Eithun

Driftsenheten gnr. 787/2 m. fl. har ifølge gårdskartet et samlet areal på 717 daa. Herav er 70 daa fulldyrka jord, 16 daa innmarksbeite og 495 daa produktiv skog. Det er ikke selvstendig jordbruksdrift på eiendommen (fulldyrka jord er bortleid).

Området tomta ligger i er produktiv skog med høy bonitet. Ifølge flyfoto har det vært avvirket skog i området i senere tid. Det er ikke kjent for saksbehandler om arealet er tilplantet med gran eller om det er lauvskog som etablerer seg på området. Arealet er ikke registrert som dyrkbart.

Saken skal behandles etter jordlovens § 12 om deling av eiendom. Ved avgjørelse skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. I denne vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan vektlegges andre hensyn dersom de faller inn under lovens formål.

Saksbehandler kan ikke se annet enn at de forholdene som er opplistet i loven vil bli oppfylt. Det er snakk fradeling av en vanlig boligtomt i et område der kommuneplanen åpner for spredt boligbygging. Tomta ligger inntil kommunal veg og en kan ikke se at ei ny tomt vil sperre for framtidig skogsdrift i området.

Vurderinger etter naturmangfoldloven v/ landbruk- og naturforvaltning

Det er ikke registrert noen truede arter eller naturtyper, eller verdifulle arter eller naturtyper i det området som berøres av denne boligtomten hverken i artsdatabanken eller kommunekart/naturbase. Området har blitt vurdert i forbindelse med naturkartlegging i kommunen, men er ikke spesielt kartlagt. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på slikt naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold på tomtearealet i liten grad berøres og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 9 – 12.

Friluftsliv v/ Landbruk og naturforvaltning

Friluftslivskartleggingen i Agdenes er ikke avsluttet. Ingen turstier eller friluftsruter er registrert i området, og det er ingen ting som tilsier at boligtomta vil komme i konflikt med friluftslivet.

Vurdering av søknaden

Opprettelse av ny grunneiendom må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrifter eller planer. Opprettelse eller endring av eiendom må heller ikke gjøres på en slik måte at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering. Når søknaden er fullstendig skal kommunen gi tillatelse, dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Omsøkte tomt ligger i område som i kommuneplanens arealdel er åpnet for bl. spredt boligbygging. Området Lensvik har generelt nedgang i folketallet, og det er derfor positivt med ny boligbygging for å opprettholde folketall.

Samfunnssikkerhet

Omsøkt tomt ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred, noe som skyldes at det kommer en bekk ned fra vest. Bekken svinger noe mot nord, og følger et dalsøkk ca. 40 meter nord for omsøkte tomt. Kommunen er ikke kjent med at det har vært skredhendelser i området tidligere. For å hindre erosjon, er det viktig at vegetasjon langs bekken opprettholdes.

Tomtas egnethet

Tomta ligger på vestsida (oppsida) av Tennelsveien, i skrånende terreng med helling ned mot Tennelsveien. Utsikt mot Trondheimsfjorden blir mot nord. Omsøkt tomtestørrelse er ca. 1600 m², og arronderingsmessig er den tilpasset slik at avkjøring fra Tennelsvegen i all hovedsak blir liggende inne på tomta. Deler av tomta har flatere partier, og synes egnet til formålet. Tomtestørrelsen tilsier at krav til uteopphold- og parkering oppfylles.

Avkjørsel fra kommunal veg (kontaktperson tekniske tjenester v/ Ivar Lillery)

Tomta skal ha direkte avkjøring til kommunal veg, Tennelsvegen. Plassering og utforming av avkjørsel må framgå av byggesøknad. Dersom det legges ned stikkrenne under avkjørsel, skal dimensjon på rør være minimum 300 mm. Byggegrense fra kommunal veg er 15 meter målt fra midtlinje veg.

Trafikksikkerhet

Tennelsveien er kommunal, den har ikke gjennomgangstrafikk og trafikkmengden er forholdsvis liten, men med noe større kjøretøy da det er landbruksdrift i Øvre Tennel.

Tomta ligger ca. 3 km fra Lensvik barnehage og Lensvik skole, noe som betyr skoleskyss for 1.klassinger, og sikringsskyss pga. manglende gang- og sykkelveg langs fv. 710 på strekningen fra Tennelbukta til krysset med Berganesveien. Det går skolebuss på strekningen.

Vann- og avløp v/ teknisk (kontaktperson tekniske tjenester v/ Kari Nergård Bonvik)

Det er ikke offentlig vann- og avløpsledning langs Tennelsveien. Offentlig vannledning ligger på østsida av fv. 710, og med avstand som gjør at kommunen ikke kan kreve påkobling. Noen private vannledninger ligger nærmere den nye tomta, men har for små dimensjoner til at tilkobling anbefales.

Det må etableres drikkevannskilde med tilfredsstillende kvalitet og privat avløpsanlegg. Vann- og avløpsløsning for bolig må prosjekteres og omsøkes i forbindelse med byggesøknad.

Bebyggelse

Plassering, høyde og volum for bebyggelse er ikke vurdert i denne behandlingen. Bebyggelsen vil bli vurdert i byggesaken.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner kommunen søknaden.

Vilkår

Vedtaket har følgende vilkår:

Fradeling må gjennomføres innen tre år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9, det samme gjelder tillatelsen til etablering av avkjørsel, jf. vegloven § 40.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Det faktureres i henhold til kommunen sitt [gebyrreglement](#) tilgjengelig på kommunen sin hjemmeside; «Deling i uregulert strøk...» kr. 11000, - og «Søknad om deling etter jordlovens § 12», kr.2 000,- . Ved en eventuell klage må gebyret likevel betales.

Ansvarlig for oppmålingssaker vil ta kontakt pr. brev eller telefon for å avtale tidspunkt for oppmålingsforretning. Innkalling til oppmålingsforretning vil deretter bli oversendt partene pr. brev. Gebyr for kartforretning blir tilsendt etter at denne er avholdt.

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Siv Cathrine Westby
Rådgiver - plan
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Ny tomt gnr. 787 bnr. 2

Kopimottakere:

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Orkland kommune. Hvis de ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Orkland kommune. De kan også gi

nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for saks kostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Orkland kommune. Hvis de ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Orkland kommune. De kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.