



Ola Petter Høistad Loraas
Loråsvegen 44
7670 Inderøy

Delegert sak - Byggesak nr.: 175/2021

5053-159/001 Hildegunn Loraas - fradeling av festetomt for bolighus - Loråsvegen 44 - godkjennes

Kommunen viser til søknad om fradeling av en festetomt til boligformål fra eiendommen 159/1 i Inderøy kommune.

Tiltaket:

Det er tidligere søkt om fradeling av parseller på 1,7 da til boligformål. Parsellene ønskes fradelt som festetomt.

Søknaden er tidligere behandlet med hvor dispensasjon er gitt i sak 21/21, vedtak som følger:

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 og Jordloven §§ 1 og 12, gis tillatelse til fradeling av festetomt fra eiendommen gbnr. 159/1 med følgende vedtak og begrunnelse:

«Hovedutvalg Natur har lagt avgjørende vekt på hensynet til økt bosetting, og mener fordelene ved tiltaket er større enn ulempene. Utvalget har vurdert de ulemper tiltaket vil kunne medføre for landbruksarealene og drifta på landbrukseiendommen, men har kommet til at det ikke vil gi ulemper av betydning, og at drifta vil kunne videreføres som før. Det forutsettes at boligeier besørger gjerdehold for å ivareta beitet. Tiltaket forutsettes å ikke å gi ulempe med tanke på avrenning til Loråsbekken, og at dette må ivaretas gjennom utslippstillatelse Etter en helhetlig vurdering av saken har kommunen kommet til at formålet i plan ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene.

Vilkårene i for å kunne gi dispensasjon etter § 19-2 er således oppfylt. Det samme gjelder vurderingene etter jordloven §§ 1 og 12, og kommunen finner å kunne gi tillatelse til opprettelse av festetomt som omsøkt.»

Andre myndigheter:

Vedtaket i sak 21/21 fra Hovedutvalg Natur er sendt på høring etter innsigelser i høringsrundet før dispensasjonsbehandling.

I brev fra Statsforvalter av 08.06.2021 skriver de følgende:

«Statsforvalteren har med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9 tredje ledd klaget på Inderøy kommune sitt vedtak fattet den 19.04.2021. Vår klage er datert 11.05.2021 og den kom inn til kommunen etter at klagefristen var utløpt.

For å unngå uklarheter rundt saken, trekker vi vår klage. Nevnte vedtak fra kommunen er etter dette ikke gjenstand for klage fra Statsforvalteren.»

Kommunen har ikke mottatt andre merknader etter høring av vedtak.

Forutsetninger etter plan- og bygningsloven kap 27:

Før det kan gis fradelingsvedtak i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m må forutsetningene etter pbl kap 27 foreligge.

Kommunen vurderer at forutsetninger etter plan- og bygningsloven § 27-1 og 27-2 når det gjelder tilknytning til vann- og avløp er tilstede.

Omsøkt tomt ligger inntil kommunal vannledning, kommunen minner om at kravet til avstand for plassering av bolighus fra kommunale ledninger må overholdes etter gjeldende kommunale retningslinter og at det i fradelingen blir tatt hensyn til dette.

Søknad om separat avløpsanlegg for bolighuset blir foretatt sammen med byggesøknaden.

I brev fra Trøndelag fylkeskommune er eiendommen gitt rett til utvidet avkjørsel til fv. 6932 jfr. pbl § 27-4, brev av 25.06.2021.

Forutsetningene før gjennomført oppmålingsforretning, er at må det foreligge en tinglyst vegrett fra gbnr. 159/1.

Nabovarsling: Fradelingen er unntatt nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (heretter forkortet: pbl.) § 21-3.

Grunnforhold: Ingen merknader.

Naturmangfoldsloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i det ikke er kjennskap til/påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2015, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket.

Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i nml. §§ 9-12.

Biologisk mangfold:

Ifølge veileder til naturmangfoldloven vil kravet til kunnskapsgrunnlaget, både vitenskapelig og erfaringsbasert, som hovedregel være oppfylt dersom forvaltningsmyndigheten tar i bruk kunnskap som allerede finnes og som er tilgjengelig. Naturbase er Miljødirektoratets kartdatabase over tema som omhandler natur og friluftsliv, og Artsdatabanken er en annen kilde.

I henhold til tidligere uttalelser fra Statsforvalter ligger eiendommen innefor en større område registrert hvor det trolig er forekomster av semi-naturlig eng (VU) etter NiN 2.0 systemet.

Kommunen ber om at dette vurderes og tas hensyn til ved omdisponering av beiteareal til bolig og vegformål.

Samfunnssikkerhetshensyn:

Ifølge Plan- og bygningslovens § 28-1 kan grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak. Ifølge de kart kommunen har tilgjengelige så ligger ikke det omsøkte arealet i noen faresone for verken ras, skred eller flom. Kommunen er heller ikke kjent med at endret klima vil ha noen innvirkning på området.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, godkjennes søknad om fradeling under følgende forutsetninger:

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.
- Det må foreligge en tinglyst vegrett fra gbnr. 159/1 fra ny festetomt fram til fv 6932.
-

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
byggesaksbehandler

Kopi til:

Hildegunn Høistad Loraas

Perslia 50

7088

Heimdal

Dette brevet er godkjent elektronisk og kan derfor sendes uten underskrift.