

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
18/88	Planutvalg	16.10.2018

Saksbehandler: Hans Kristian Greiff

Anne-Marie Sæthertrø - Søknad om dispensasjon fra arealformålet LNFR for deling av grunneiendom 74/010

Vedlegg:

- 1 Anne-Marie Sæthertrø - søknad om deling av grunneiendom 74/010
- 2 Dispensasjonssøknad fra plan- og bygningsloven
- 3 Kvittring for nabovarsel
- 4 Situasjonsskart
- 5 Merknader
- 6 Innsigelse til søknad om deling av grunneiendom 74/010
- 7 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - deling av grunneiendom - Bjugn - 74/010
- 8 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra arealformålet LNFR for deling av grunneiendommen - 74/010
- 9 Anne Marie Sæthertrø 2018

Tiltaket:

Fradeling av tunet på gnr. 74 bnr. 10 med et areal på ca. 3 daa. Fradelt areal skal ifølge søknaden bli tilleggsareal til gnr. 74 bnr. 3.

Søknaden

Søknaden er begrunnet med ønske om salg av jord og skog. Tiltakshaver ønsker å selge dyrka jord og skog til nåværende driver av som har 4 år igjen av sin leiekontrakt på jorda. Fradelt tun skal ifølge søknaden benyttes som fritidsbolig.

Juridisk og faktisk utgangspunkt:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel (KPA) er avsatt LNFR-område. Det følger av bestemmelse § 10-1 at «I LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring».

Det følger av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 11-6 at KPA «fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak».

Fradelingen som omsøkes er til fritidsformål til eksisterende bruk. Dette er ikke i overensstemmelse med arealformålet og kan kun tillates etter planendring eller dispensasjon.

Eiendommen «Teksdalsmoen» gnr 74 bnr 10 er på totalt 297 daa, fordelt på 23 daa fulldyrka jord, 167 daa produktiv skog og 107 daa annet areal. Det er ifølge opplysninger i matrikkelen to bygninger på eiendommen. Et bygg med bygningsnr. 183591665 registrert som bygningstype våningshus benyttes som fritidsbolig i næringsgruppe bolig og et bygg med bygningsnr. 300515276 registrert som bygningstype garasje/uthus/anneks til fritidsbolig.

Det hører inn under kommunens frie skjønn å gi dispensasjon dersom de tre vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Dette vilkårsleddet lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Dispensasjonssøknaden er konkret og begrunnet, og skal vurderes.

Nabomerknader:

Søknaden er vedlagt 3 merknader, se vedlegg nr. 5. Samtlige merknader gjelder ønske om kjøp av eiendommen etter fradeling av tunet.

Det er også mottatt en merknad til søknaden fra advokat Rune Selbo som bistår nabo Helmer Teksdal. I denne opplyses det om at det ifølge merknaden foreligger en utinglyst vegrett over eiendommens søndre del (Krekkanveien), før det i merknaden anmodes *«om at kommunen setter som vilkår for konsesjon og fradeling at selger lar vegretten tinglyses på eiendommen før fradeling. Alternativt kan det settes som vilkår at selger avstår grunnen til veglaget eller min klient.»* For innsigelsen i sin helhet se vedlegg nr. 6

Regionale myndigheter:

Fylkesmannen i Trøndelag

«Landbruk

Det er søkt om fradeling av eksisterende gårdsbebyggelse med tomt på drøyt to dekar fra ovennevnte eiendom. Tomt til bebyggelsen ser ut til å ha fått en naturlig avgrensning. Resteieendommen skal selges som tilleggsareal på en måte som vil gi en god driftsmessig løsning. Vi har ingen merknader til at det gis dispensasjon.»

Trøndelag fylkeskommune

«Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet satt i kommuneplanens arealdel for fradeling av 2,3 daa tomt rundt bebygd gårdstun. Eiendommen benyttes til fritidsformål. Resterende landbruksareal skal selges til landbrukseiendom i drift. Fylkeskommunen har ingen merknader til omsøkte fradeling.»

Landbruksfaglig vurdering:

«Deling av eiendommen er i tråd med intensjonene i landbrukspolitikken. Det er ønskelig å redusere andelen leid jord til fordel for eid jord for aktive gårdsbruk. Delingen gir muligheter for at en aktiv landbrukseiendom kan overta arealer fra eiendommen "Teksdalsmoen". Størrelsen på det gjenværende tunet er akseptabel i forhold til vanlig praksis i slike saker.

Når det gjelder veirett for Krekkanveien bør dette løses ved at eiendommen "Teksdalsmoen" pålegges deltagelse i Krekkanveien veiforeningen med en naturlig andelsprosent i forhold til skogarealet som støter til veien. Andelsprosenten i Krekkanveien var i 2011 foreslått til ca. 7% for eiendommen "Teksdalsmoen".»

Rådmannen gjør oppmerksom på at omsøkte deling må behandles etter jordloven. Dersom dispensasjon gis vil søknaden oversendes til landbruksmyndigheten for behandling.

Vurdering:

Merknad om kjøp

Merknadene som er vedlagt søknaden beskriver alle et ønske om kjøp at eiendommen etter fradeling. Rådmannen forutsetter ved behandlingen at det fradelte arealet skal benyttes til landbruk slik det fremgår av søknaden, men i behandling av tiltaket etter plan- og bygningsloven tas det ikke stilling til kjøp av arealet.

Merknad om vegrett

Det følger av plan- og bygningsloven § 21-6 at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknader. Videre finner rådmannen ikke å kunne

stille vilkår om at tiltakshaver skal avstå grunnen til veglaget. Etter rådmannens vurdering er det ikke tilstrekkelig saklig sammenheng mellom det foreslåtte vilkåret og dette vedtakets innhold til å kunne sette et vilkår som medfølger en plikt til å avstå veggrunn. Da kommunen som byggesaksmyndighet ikke ønsker å bruke ressurser på å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål henvises de enkelte rettighetshavere til rettslig prosess for å avklare sine rettigheter til veien.

Regionale myndigheter

Rådmannen er enig med fylkesmannen i at tomt til bebyggelsen har fått en naturlig avgrensning.

Eiendommens størrelse og avgrensning

Rådmannen gjør oppmerksom på at nye boligeiendommer av arealøkonomiske årsaker ikke bør tillates over 1,4 daa. Gårdstun etter nedlagt landbruk ved fradeling til både bolig- og fritidsformål bør begrenses til det som vurderes som nødvendig for planlagt bruk.

Fylkesmannen legger i sine vurderinger av slike søknader regelmessig til grunn at nedlagte landbruk ikke bør få større tomt enn bygningsmassen fordrer, oppad begrenset til 5 daa.

Etter rådmannens vurdering har den omsøkte fradelte eiendommen til tunet fått en hensiktsmessig avgrensning ut fra plassering av hus og bygg på tunet. Det vektlegges i tillegg at dyrka mark berøres av tiltaket i liten grad.

Det er i saksforberedelsen ikke fremkommet opplysninger om at det er behov for bygningsmassen på den omsøkt fradelte parsellen for landbruksdrifta, eller at fradeling kan gi annen konkret driftsulempe for landbrukseiendommen.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Delingen er til uendret bruk og rådmannen har ikke kunnskap om sårbare arter eller naturtyper som vil bli negativt påvirket av tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Dispensasjonsvurdering:

Tiltaket som omsøkes er av begrenset konsekvens og det er lett å få oversikt over mulig betydning for omgivelsene. Det er lite å tjene på å henvise denne saken til planendring.

Hensynene bak arealformålet LNFR vil bli tilsidesatt om dispensasjon innvilges, men ikke i vesentlig grad.

Hensynene bak plan- og bygningslovens formålsparagraf blir ikke vesentlig tilsidesatt om dispensasjon gis.

En dispensasjon vil i denne saken ha større fordeler enn ulemper. Det er i denne avgjørelsen lagt vekt på at delingen er i tråd med ønsket om å redusere andelen leid jord til fordel for eid jord for aktive gårdsbruk. Videre vil ikke fradelingen medføre ulempe for de hensyn arealformålet skal ivareta.

Etter rådmannens vurdering er vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd oppfylt.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet LNFR for fradeling av tunet på gnr. 74 bnr. 10 som omsøkt.

Dispensasjon gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Saksprotokoll i Planutvalg - 16.10.2018

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Endelig vedtak:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet LNFR for fradeling av tunet på gnr. 74 bnr. 10 som omsøkt.

Dispensasjon gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.