



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

Saksbehandler: Aud Marion Røen

Ove Leseth - fradeling av boligtomt - gnr.77, bnr. 1

Vedlegg:

- 1 Ove Leseth - fradeling av boligtomt
- 2 Kart
- 3 Oversiktskart over eiendommen Leset gnr 77, bnr 1 i Bjugn
- 4 Særutskrift - Ove Leseth - fradeling av boligtomt - gnr.77, bnr. 1
- 5 Uttalelse - fradeling av boligtomt- dispensasjon kommuneplanens arealdel - Bjugn 77/1

Sakens bakgrunn og innhold:

Søknaden gjelder dispensasjon for fradeling av en tomt på inntil 3 dekar fra landbrukseiendommen gnr 77, bnr 1. Ved neste generasjonsskifte skal eldste sønn ta over eiendommen. Den omsøkte tomten er tenkt som bolig/verkstedtomt for en yngre sønn som har et sterkt ønske om å etablere seg i området hvor han har vokst opp. Området ligger fritt på en høyde i LNFR-sone i kommuneplanens arealdel og delvis innenfor 100-metersbeltet fra sjø.

Landbruksmyndighetene har hatt saken til behandling og har fattet følgende

Endelig vedtak:

Med hjemmel i jordlovens § 9 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn omdisponering av ca 1.1 da dyrkbar jord til boligtomt og vei fra landbrukseiendommen gnr 77, bnr 1 i Bjugn. Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til den omsøkte fradelingen av en inntil 3 da stor utmarksparsell fra samme eiendom for oppføring av bolig, garasje og verksted.

1. Det settes om vilkår for fradelingen at dyrkajord ikke går tapt, verken til selve tomta eller til adkomst til tomta.

2. Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk, for eksempel plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Saken har også vært til høring hos fylkesmanne i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Landbruk og bygdeutvikling slutter seg til landbruksnemndas vurderinger og vedtak og har ingen merknader til tiltaket.

Miljøvern peker bl.a på de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Bjugn kommune er i disse retningslinjene vurdert som en kommune med stort arealpress. Fylkesmannen ser det som uheldig å åpne for omsøkt utbygging i strandsonen da tiltaket vil bidra til å privatisere området og verksteddrift vil også kunne medføre en del støy og trafikk i strandsonen. Fylkesmannen påpeker at det vil være mulig å finne alternative plasseringer for bolig og næringsvirksomhet på gnr 77, bnr 1 som er mer egnet enn omsøkt plassering.

Fylkesmannens konklusjon:

Fylkesmannen frarår dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl 1 - 8 for det omsøkte tiltaket. Dersom kommunen gir tillatelse til tiltakene, ønsker fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som støtter fylkesmannens vurderinger i saken. Fylkeskommunen påpeker at omsøkt boligtomt ligger på en høyde innenfor 100 metersbeltet langs sjø, samt innenfor landbruks-, natur-, og friluftsområde. Høyden med utsikt over Koet er et fint område for friluftsliv og rekreasjon, og bør ivaretas som et fellesgode for de som bor i området. Området i tilknytning til Koet er et sårbart område som representerer stor tidsdybde. Fylkeskommunen viser i den sammenheng til planbeskrivelsen knyttet til kommuneplanens arealdel - vedtatt i 2013.

"Fornminner ligger tett i hele området rundt Koet, og landskapet har et uberørt preg. Området er spesielt både i regional og nasjonal sammenheng. Denne helhetlige landskapskvaliteten er det ønskelig å bevare i hele området rundt Koet."

Fylkeskommunen gjør også oppmerksom på at på haugen ved den omsøkte tomt er det registrert en gravrøys og fylkeskommunen må befare området med tanke på automatisk fredede kulturminner, også innenfor omsøkte tomt.

Fylkeskommunens konklusjon

Ut fra landskapshensyn, kulturminner og kulturmiljø, friluftsinnteresser samt bygge- og deleforbudet i 100 metersbeltet langs sjø fraråder Sør-Trøndelag fylkeskommune omsøkt fradeling. Dersom kommunen gir tillatelse til tiltakene, ønsker fylkeskommunen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket. Vi vil også da måtte utføre de nødvendige arkeologiske undersøkelser før en politisk behandling i Fylkesutvalget.

Vurdering:

Dette tiltaket utfordrer både planformålet i kommuneplanens arealdel og forbudet mot tiltak innenfor 100 metersbeltet fra sjø. Landbruksmyndighetene har samtykket i tiltaket, mens den fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune frarår godkjenning av tiltaket. Omsøkt tiltak berøres også av prinsippene i naturmangfoldloven.

Den omsøkte parsellen ligger i et uberørt område i tilknytning til Koet i nærheten av en gravrøys. Fylkesmannen ber i sin vurdering av saken kommunen vurdere om ny tomt kan lokaliseres til et mer egnet område på gnr 77, bnr 1. Dette har vært forsøkt, men erverver fant ikke dette alternativet interessant ut fra sitt arealbehov.

Ut fra kommuneplanens beskrivelse og vurdering av omsøkt område og høringsinstansenes fraråding i forhold til tiltaket bør det ikke innvilges dispensasjon for omsøkt tiltak.

Folkehelsevurdering:

Dersom tiltaket godkjennes vil området i stor grad miste sin verdi som friluft- og rekreasjonsområde.

Oppsummering:

Landbruksmyndighetene har samtykket i tiltaket ved sin behandling.

Det omsøkte tiltaket er i strid med planbeskrivelsen i kommuneplanens arealdel. Hensynet til kulturlandskapet kan også påvirkes negativt av den omsøkte fradelingen. Deler av den omsøkte parsellen ligger i tillegg innenfor 100 metersbeltet fra sjø. Fylkemannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune har i ved sin vurdering av saken frarådet at dispensasjon blir gitt og har bedt om å bli varslet dersom kommunen innvilger omsøkt dispensasjon. Området rundt Koet er spesielt både i regional og nasjonal sammenheng og bør bevares med den helhetlige landskapskvaliteten det har i dag. Tiltaket berøres også av prinsippene i naturmangfoldloven. Ut fra disse vurderinger bør det ikke innvilges dispensasjon for omsøkt tiltak.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Med hjemmel i pbl § 19-2 og pbl § 1-8 avslår Bjugn kommune ved hovedutvalg for arealbruk og drift dispensasjon for fradeling av en parsell på inntil 3 dekar fra gnr 77, bnr 1.