



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Nils Alvin Hindrum

Arkivsak: 2019/5576

Dato: 16.09.2019

Gbnr. 22/2. Johan Jørgen Haugerø.

Søknad om deling av eiendom.

Dispensasjonssak

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gir Indre Fosen kommune v/Arealutvalget, dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, i forbindelse med fradeling av ei boligtomt på gbnr. 22/2.

Med hjemmel i jordlovens § 9 omdisponeres om lag 1 dekar beite til boligformål, på eiendommen gbnr. 22/2, som omsøkt.

Med hjemmel i jordlovens § 12, og plan- og bygningslovens § 26-1 fradeles en parsell på om lag 1 dekar til boligformål av eiendommen gbnr. 22/2, som omsøkt.

Oppsummering:

Etter en samlet vurdering vil kommunedirektøren tilrå at søknaden om fradeling av den aktuelle tomta blir imøtekommet. Bosettingshensynet tillegges vekt, samt at tomta ligger i tilknytning til eksisterende boliger, og at forhold vedr. veg, vann og avløp er tilrettelagt. Landbruksmessig har saken liten betydning da avkastninga på parsellen er marginal.

Saksutredning:

Bakgrunn for saken:

Johan Jørgen Haugerø, eier av gbnr. 22/2 søker om fradeling av boligtomt til sin eldste datter. Boligen skal fungere som generasjonsbolig og blir liggende i nær tilknytning til tunet.

Tomta er grunnlendt beite.

Eiendommen ligger i LNF- område, som tilsier at saken må behandles som dispensasjonssak.

Saksdokumenter:

Delingssøknad. 03.07.19.

Gårdskart.

Begrunnelse for dispensasjon.

Høringsbrev til Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Sametinget 10.07.19.

Svar fra Fylkeskommunen 15.07.19

Svarbrev fra Sametinget. 31.07.19.

Svarbrev fra Fylkesmannen. 02.08.19.

Lovgrunnlag:

Jordloven §§ 9 og 12.

Plan- og bygningsloven: §§ 19-2 og 26-1.

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Vurderingsgrunnlag:

Rundskriv M-1/2013. Omdisponering og deling. Jordloven: §§ 9 og 12.

Eiendommen :

Gbnr. 22/2 som har adresse Øverskottveien 20 på Stadsbygd, har i flg. gårskart dette arealgrunnlag:

Fulldyrka jord:	12,8 da.		
Overflatedyrka jord:	1,0 da.		
Beite:	16,0 da.	Sum jord:	29,8 da.
Produktiv skog:			32,1 da.
Annet areal, tun, veger:			2,4 da.
Sum eiendommen:			64,3 da.

Eiendommen drives ved bortleie av jorda, alt vesentlig til beiteformål.

Høringsvar:

Fylkeskommunen:

Fylkeskommunen anbefaler at det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanen, da boligbygging bør foregå innenfor områder med overordna planer.

Eiendommen ligger i LNF område, hvor landbruk, natur og friluftsliv skal ivaretas.

Tiltak som kommer i i konflikt med disse interessene skal normalt ikke tillates.

Sametinget:

Sametinget har ingen kulturminnelige merknader til søknaden.

Det minnes om aktsomhet i forhold til freda kulturminner.

Fylkesmannen har disse merknadene:

På generelt grunnlag frarådes at det gis dispensasjon fra kommuneplanen.

Landbruksavdelinga:

Jordbruksinteressene blir tilsidesatt i denne saken dersom det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon frarådes og et positivt vedtak i kommunen vil bli vurder påklaget.

Det bes vurder alternative løsninger.

Klima og miljø:

Påpeker at det er uheldig at det åpnes for utbygging i områder uten at det foreligger overordna plan. Sumeffekten av bit-for-bit utbygging undergraver gjeldene planer og har negative konsekvenser for biologs mangfold, friluftsliv og kulturlandskapet.

Kommunen bør vurdere boligbygging innenfor områder avsatt til boligbygging eller vurdere nye områder gjennom det pågående arbeidet med overordna plan.

Samfunnssikkerhet:

Ingen merknader.

Reindrift:

Ingen merknader.

Vurdering:

Med bakgrunn i Fylkesmannens høringsuttalelse har kommunedirektøren vært i kontakt med saksbehandler ved landbruksavdelinga.

Det ble etterlyst alternativer mht. tomteplassering, med spørsmål om hvorfor det ikke bygges på skog-grunn?

Til det er å bemerke at om det skulle fradeles en skogparsell til boligformål, ville betydelig areal beite og fulldyrka jord medgå til vegareal, langt mere enn det som søkes omdisponert langs Øverskottveien. Samtalen konkluderte med at kommunens vurdering av alternative løsninger for plassering av ny boligtomt på eiendommen var gjort. Den omsøkte tomte gir også den beste landbruksmessig løsningen.

Landbruksmessig betyr den omsøkte omdisponering av beite til boligformål svært lite.

Det vil ikke oppstå driftsulemper for drift av «rest-eiendommen» om tiltaket gjennomføres.

Kulturlandskapet blir ikke vesentlig berørt av at tomte omdisponeres og fradeles til boligformål.

Bosettingshensynet taler for at søknaden blir imøtekommet.

Det tillegges noe vekt at ny bolig på eiendommen blir å betrakte som generasjonsbolig, og at eieren av tomte skal overta landbrukseiendommen i rimelig nær framtid.

Vurdert i hht. Naturmangfoldloven så kan ikke kommunedirektøren se at ei omdisponering og fradeling av den omsøkte parsellen kommer i konflikt med dette lovverket, jfr. §§ 8 til 12.