



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Nils Alvin Hindrum

Arkivsak: 2019/7662

Dato: 03.12.2019

Gbnr. 17/10 Kristoffer Tung.

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 en parsell på om lag 1,5 dekar til boligformål.

Med hjemmel i jordlovens § 12, og plan- og bygningslovens § 26-1 fradeles en parsell på om lag 1,5 dekar til boligformål, av eiendommen gbnr. 17/10, som omsøkt.

Oppsummering:

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at det er overvekt av momenter som taler for at søknaden blir imøtekommet, enn at den avslås.

Det tillegges betydelig vekt at tomta er grunnlendt skogsmark, og at den ligger i tilknytning til eksisterende bolig.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Kristoffer Tung søker om å få fradelt ei boligtomt på om lag 1,5 dekar av sin eiendom gbnr, 17/10. Eiendommen ligger sentralt på Stadsbygd.

Saksdokumenter:

Delingssøknad, m/ gårdskart.

Begrunnelse for dispensasjon.

Høringsbrev av 28.10.19. Til Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Sametinget.

Høringssvar fra Sametinget 04.11.19.

Svarbrev fra Fylkeskommunen 15.11.19.

Svarbrev fra Fylkesmannen 25.11.19.

Lovgrunnlag:

Jordloven: § 12.

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

Naturmangfoldloven: §§ 8 til 12.

Vurderingsgrunnlag:

Rundskriv M-1/2013. Omdisponering og deling etter Jordloven.

Eiendommen:

Gbnr. 17/10 har dette arealgrunnlag:

Fulldyrka jord:	39,5 da.	
Uprod. Skog:	3,4 da.	Søkes fradelt: 1,5 da.
Åpen jorddekt fastmark:	0,8 da.	
Tun/veger:	4,7 da.	
Sum eiendommen:	48,4 da.	

Høringssvar:

Sametinget har ingen merknader til saken.

Det er usannsynlig at det er samiske kulturminner på parsellen.

Fylkeskommunen har ingen merknader til fradelingen, men gjør oppmerksom på strømledningen som går over tomta.

For øvrig vises til aktsomhet i forhold til graving.

Fylkesmannen:**Landbruk:**

Tomta er ikke dyrkbar, men grenser til fulldyrka jord på tre sider med en buffersone.

Dette medfører driftsulemper i form av økt risiko for konflikter mellom boligeiere og landbruk.

Tomta synes å være stor i forhold til behovet for en bolig. Om tomta deles blir kan konfliktnivået bli større.

Fradelinga har også betydning for kulturlandskapet ved at skogholtet forsvinner.

Det tilrås at dispensasjon ikke blir gitt.

Klima og miljø:

Det påpekes at det er uheldig at det åpnes for boligbygging i områder som ikke er vurdert i overordna plan. En bit-for-bit utbygging er uheldig da det undergraver gjeldende arealplaner. Sumeffekten av en sli utbygging er at det har negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskapet.

Det tilrås at det ikke innvilges fradeling av omsøkt tomt.

Vurdering:

Kommunedirektøren har i høringsbrev til overordna myndigheter vektlagt at den omsøkte tomta ikke er dyrkbar jord, og at den ligger i tilknytning til eksisterende bolig.

I tillegg er adkomst til tomta sikret.

Fylkesmannens merknader til saken er ikke av en slik karakter, og er så tungtveiende at kommunedirektøren ikke kan tilrå at den blir imøtekommet.

Landbruksavdelingas merknader, hva gjelder kulturlandskapet og nødvendig randsoner mot dyrkajorda, så er kommunedirektøren av den oppfatning at disse momentene ikke blir berørt i vesentlig grad.

Det finnes ledige tomter i regulerte områder på Stadsbygd, men alle er ikke like attraktive.

Kommunedirektøren forholder seg til denne konkrete saken og vil etter en samlet vurdering tilrå at søknaden blir imøtekommet. De momentene som taler for avslag, er ikke vektige nok til at saken blir avslått. De hensyn i planen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt om søknaden innvilges.

Det er klart at utbygging i områder som er vurdert i en overordna plan vil være å foretrekke, og det er under tvil at kommunedirektøren tilrår søknaden imøtekommet. Overordna myndigheter gir faglige råd om at søknaden må avslås, men de går ikke så langt at de vil gå til innsigelse om avgjørelsen blir positiv for søkeren.

Vedlegg

- 1 17/10 - situasjonskart
- 2 Rørvikveien 14 - gbnr. 17/10 - deling av grunneiendom - uttalelse