



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	25.05.2021

Saksbehandler: May Britt Langmo

Arkivsak: 2020/8151

Dato: 05.05.2021

Delingssak - Grønning - gbnr. 20/3

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 avslås søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne fradele boligtomt på eiendommen gbnr.20/3 som omsøkt.

Avslaget begrunnes med at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Oppsummering

Indre Fosen kommune har mottatt søknad om fradeling av 1000 m² på eiendom gnr 20 bnr 3 fra grunneier Johan Norvald Grønning. Fradelingen gjelder tomt til eneboligen som ligger i tilknytning til gårdstunet på gbnr. 20/3.

På grunn av praktiske økonomiske forhold som følge av at eneboligen ikke har egen tomt, ønskes eneboligen fraskilt tunet på gbnr.20/3. Grunneier skal sikres forkjøpsrett til markedspris via tinglyst rettighet.

Eiendommen ligger i LNF-område i kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Stadsbygd, hvor deling og bygging til annet formål enn landbruk i utgangspunktet ikke er tillatt. Tiltaket krever derfor dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ihht PBL §19-2.

Med bakgrunn i dispensasjonssøknaden ble saken sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Sametinget og Trøndelag fylkeskommune. Statsforvalteren i Trøndelag fraråder at dispensasjon gis med bakgrunn i potensielle drifts- og miljømessige ulemper. Høringsuttalelsene er blitt forelagt søker.

I behandlingen av saken er det vurdert at fradelingen vil sette til side kommuneplanens arealdel, samt jordlovens formålsbestemmelse.

Etter en samlet vurdering kommer en fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, og kommunedirektøren tilrår at dispensasjon avslås.

Saksutredning

Indre Fosen kommune mottok søknad om fradeling av 1000 m² på eiendom gbnr. 20/3 fra grunneier Johan Norvald Grønning den 30.11.2020. Det er 3 bebodde boliger på eiendommen i dag, våningshus, stabbur (kårbolig) og enebolig. Fradelingen gjelder tomt til eneboligen som ligger i tilknytning til gårdstunet.

Eneboligen ble tillatt oppført som kårbolig på gården i 1978, og har vært bebodd av nær familie siden da. I 1998 ble det foretatt bruksendring av stabburet til kårbolig.

I saken ligger vedlagt følgende begrunnelse for ønske om fradeling:

- Boligen har vært bebodd av grunneiers søster med familie siden 1991
- Boligen har egen adkomst utenom gårdstunet
- Grunneier har ikke behov for 3 bolighus
- Det er utfordrende å koste vedlikehold på 3 bolighus i tillegg til de andre gårdsbygningene
- Boligen kan ende opp med å bli utleid til fremmede

Det opplyses også at grunneier skal sikres forkjøpsrett til den fradelte eiendommen via tinglysing. Det forutsettes at grunneier ved benyttelse av forkjøpsretten betaler markedspris.

Beliggenhet gbnr.20/3:



Eiendommens størrelse:



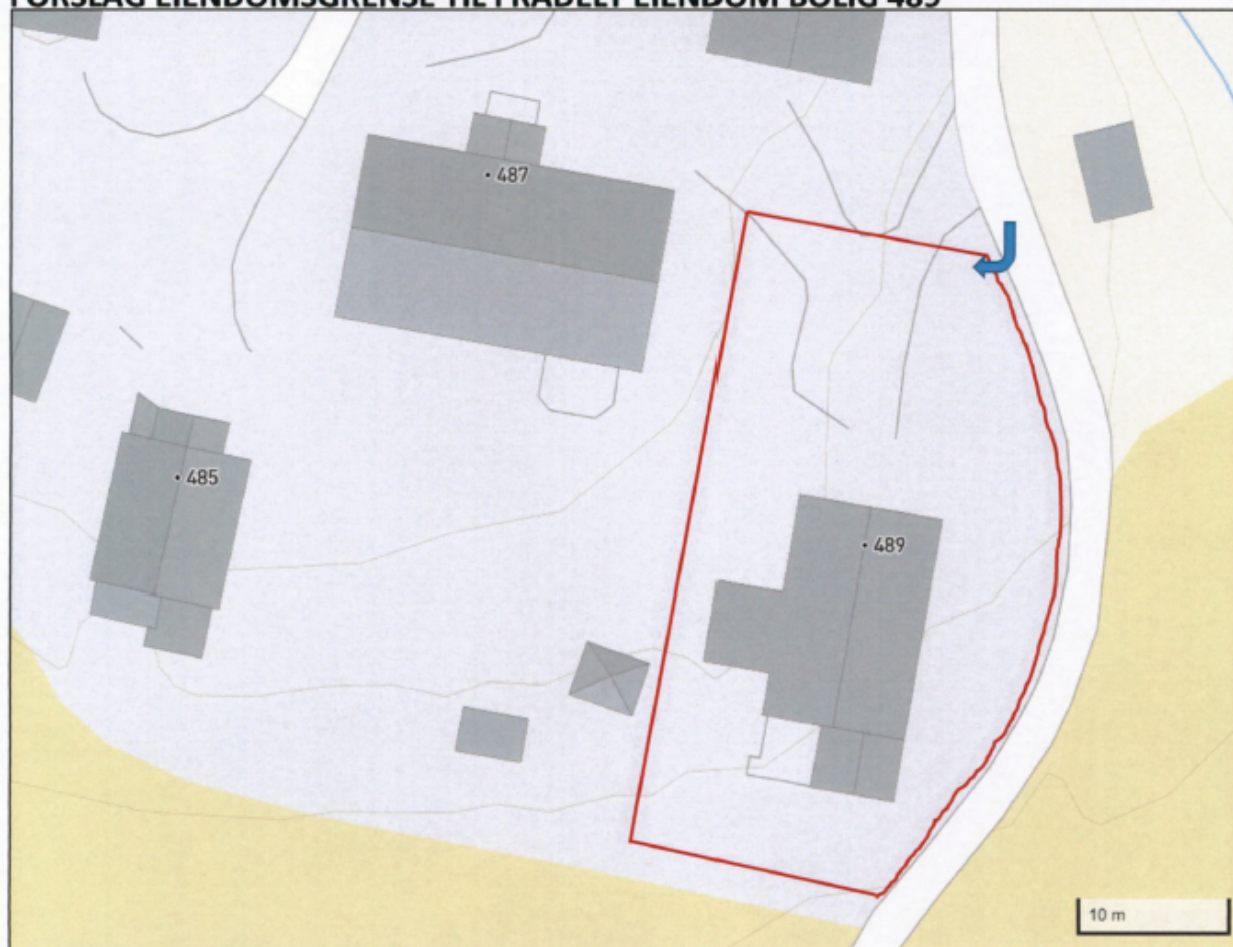
Markslag (AR5) 7 klasser			
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	142.5	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	7.1	149.6
	Produktiv skog *	21.4	21.4
	Annet markslag	8.2	
	Bebyggd, samf., vann, bre	8.3	16.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	187.5	187.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Omsøkt fradeling markert i ramme (1000 m²):

KART - Grønning – gårdstun - gnr.20/bnr.3

FORSLAG EIENDOMSGRENSE TIL FRADELT EIENDOM BOLIG 489



Oversiktsbilde av tunet:



Høringsuttalelser

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ihht PBL § 19-2. Med bakgrunn i overnevnte er saken sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Sametinget og Trøndelag fylkeskommune.

Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til omsøkte fradeling ut i fra de interessene de er satt til å ivareta.

Sametinget har ingen kulturminnefaglige merknader til søknaden. De ser det som usannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner på stedet.

Statsforvalteren i Trøndelag fraråder at dispensasjon gis med bakgrunn i potensielle drifts- og miljømessige ulemper. De tilføyer at det i første rekke er forhold knyttet til areal- og ressursdisponeringen som er relevant i dispensasjonsvurderingen. Et dispensasjonsvedtak kan normalt ikke begrunnes med f.eks. økonomiske forhold, jfr. veileder for dispensasjon etter plan- og bygningsloven. De skriver at når man velger å etablere tre boliger i tilknytning til gårdstunet, kan man ikke regne med å få fradelt en av dem i ettertid. De tilføyer også at det kan skje at grunneier ikke ønsker å benytte seg av forkjøpsretten selv om det lar seg gjøre rent økonomisk, slik at man på den måten får en fritt omsettelig boligeiendom i

tilknytning til gårdstunet. En har ingen garanti for at fremtidige eiere av den fradelte boligeiendommen er tolerante for lukt, støv, støy osv. I forvaltningen av arealressursene må man legge et langsiktig perspektiv til grunn, og at konflikter med bakgrunn i slike forhold ikke er uvanlig.

Statsforvalteren ber om å få oversendt vedtaket så snart det er fattet, og vil vurdere å påklage et positivt dispensasjonsvedtak.

Lover og forskrifter

Plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-2

Jordloven §12

Naturmangfoldloven §§8-12

Eksisterende planer

Eiendommen ligger i LNF-område i kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Stadsbygd, hvor deling og bygging til annet formål enn landbruk i utgangspunktet ikke er tillatt.

Kommunedirektørens vurdering

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Gnr 20 bnr 3 ligger tett på Grønningsbukta Naturreservat, der det er registrert flere sårbare arter, nært trua arter, samt sterkt trua arter. Det er funnet registreringer av nært trua arter, og sårbare arter på tunet. Søk i naturbase viser utover dette ingen relevante treff. Kommunen kjenner ikke til andre forekomster av sårbare arter eller viktige naturtyper som ikke er registrert, men anser det som sannsynlig at det kan finnes med tanke på områdets karakter. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å fatte vedtak i denne saken.

Naturmangfoldloven § 9 (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig – føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

Naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten.

Naturmangfoldloven § 11(kostnadene ved miljøforringelser skal bæres av tiltakshaver)

Det anses ikke at tiltaket fører til miljøforringelser som gjør det aktuelt å kreve kostnadsdekning for eventuelle skader.

Naturmangfoldloven §12 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)

Valg av teknikker og driftsmetoder anses ikke å være relevant i denne saken.

Vurdering etter kulturminneloven

Det er ingen registrerte eller av kommunen kjente fornminner som berøres.

Vurdering etter jordloven §1 og §12

Landbrukseiendommen gbnr.20/3 ligger nært sjøen, i et av de mest produktive landbruksområdene i Indre Fosen kommune, omlag 2 km fra sentrum på Stadsbygd sentrum.

Jordlovens formål er i første omgang å legge forholdene til rette for at arealressursene skal bli brukt på en måte som er mest gagnlig for samfunnet, og for de som har yrket sitt i landbruket. Det er ikke husdyrhold på bruket, men det er fortsatt en aktiv driftsenhet. Arealgrunnlaget på gården er av en slik størrelse at det kan være påregnelig med husdyrproduksjon i framtida. Konflikter mellom drift av landbruksproduksjon og boligeiere er ikke uvanlig. Parsellen som blir fradelt vil her ligge tett på produktive arealer, og fremtidige boligeiere vil kunne oppleve ulemper som støy, støv og lukt.

Tjenlig og variert bruksstruktur

Fradelingen ansees ikke å være avgjørende for bruksstrukturen.

Vern av arealressursene

For parsellen som søkes fradelt gjelder at eiendommen ligger i et typisk jordbruksområde, med jord egna for kornproduksjon. Parsellen er allerede bebygd, og berører ikke produktive arealer direkte. Ingen har krav på å få fradelt kårboligen, selv om det per i dag ikke er et driftsmessig behov for kårboligen. Kun der forholdene ligger til rette for at dette kan gjøres uten ulemper for fremtidig drift av eiendommen kan det vurderes. Forhold som normalt fremmer mulighetene for fradeling er at boligen ligger i god avstand fra tunet, at den ligger i utkanten av eiendommen med grei adkomst fra offentlig vei og at den ikke grenser direkte mot dyrket jord. I dette tilfellet har kårboligen beliggenhet som kommunedirektøren vurderer at ikke fremmer mulighetene for fradeling.

Driftsmessig god løsning

Fradelingen vil ikke direkte påvirke drift av arealene.

Drifts- og miljømessige ulemper

Indre Fosen kommune har et stort antall boliger som ligger i tilknytning til gårdstun, og som vanligvis er tillatt oppført som kårboliger. Når en etablerer fritt omsettelige eiendommer av disse har en ingen garanti for at fremtidige eiere er tolerante for lukt, støv og støy. I forvaltningen av arealressursene må en legge et langsiktig perspektiv til grunn, og konflikter med bakgrunn i slike forhold er ikke uvanlig. Siden boligen ligger i et konsentrert jordbruksområde kan en fradeling medføre vesentlig drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det er ikke funnet at tiltaket vil ha vesentlig konsekvenser for miljø ut over eksisterende bebyggelse.

Bosettingshensynet

Økt bosetting og tilknytning til kommunen er en hovedmålsetting for kommunen. Indre Fosen kommune ønsker å legge til rette for bosetting. I Rundskriv M-1/2013 under kapittel 8.4 står det beskrevet at det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på gården fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre. I rundskrivet står det også at hensynet til bosetting ikke kan trekkes inn i alle sammenhenger. Kommunedirektøren er av den oppfatning at hensynet til bosetting ikke gjør seg gjeldende i denne saken, siden gården ligger nært til Stadsbygd sentrum og fradelingen ikke er avgjørende for gjeldende bosettingssituasjon. Bosettingen kan fortsatt sikres gjennom utleie.

Helhetsvurdering

Kommunedirektørens samlede vurdering er at fradelingen ikke er avgjørende for bruksstrukturen i området, eller for kulturlandskapet. Kommunedirektøren har derimot store betenkeligheter med de driftsmessige ulempene landbrukseiendommen kan møte i framtida, både som et resultat av et eventuelt salg på det frie marked- men også som et resultat av at landbrukseiendommen må finansiere et tilbakekjøp av kårboligen til markedspris.

Vurderinger etter PBL

Avkjøring

Ingen endring av eksisterende forhold.

Vann og avløp

Ingen endring av eksisterende forhold.

Nabovarsel

Tiltaket endrer ikke på bruken av arealet, og vil ikke berøre naboer utover dagens bruk. Kommunedirektøren regner dette som tilstrekkelig til å kunne fatte vedtak i saken.

Dispensasjon etter PBL

Vurdering av forholdet til arealplanen

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Stadsbygd. Eneboligen er opprinnelig oppført som kårbolig på en landbrukseiendom i et LNF-område hvor deling og bygging til annet formål enn landbruk i utgangspunktet ikke er tillatt. Tiltaket krever derfor dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon fra kommunedelplanens arealdel ihht PBL § 19-2.

Fradelinger gir varige konsekvenser for landbrukseiendommer og deres grunneiere. Det ansees som en nødvendighet å ha med seg et langt tidsperspektiv i vurderinger av saker som krever dispensasjon. Kommunedirektøren har på generelt grunnlag store betenkeligheter med fradeling av boliger som ligger i tilknytning til gårdstun og som er tillatt oppført som kårboliger. Dette er også beskrevet i kommunens gjeldende arealplan for området gården ligger i. Når området er avsatt til formålet «Landbruk, natur og friluft», vil det si at det er forbud mot deling og bygging utenom disse formålene, eksempelvis til boligformål. I plansammenheng vil en fradeling av kårbolig/3.boenhet i praksis si at en endrer formålet på arealet fra å være avsatt til landbruk til å bli avsatt til bolig. Arealplanene som kommunen i planprosess har lagt er en kontrakt mellom innbyggerne, politikerne og administrasjonen. Dispenseres det fra bestemmelser i denne kontrakten skapes usikkerhet rundt kommunens praksis, og planprosessene vil fremstå som lite gagnlige. En gjennomført etterlevelse av planene gir forutsigbarhet for innbyggerne og administrasjonen, og legger til rette for en fornuftig ressursbruk for alle parter. Indre Fosen kommune har mange landbrukseiendommers langsiktige interesser å ivareta, og anser at et positivt vedtak i denne saken vil skape presedens.

Vurdering av økonomiske forhold og dispensasjon

Et dispensasjonsvedtak kan normalt ikke begrunnes med f.eks. økonomiske forhold. Kommunedirektøren anser det likevel som særdeles viktig å sikre eiere av landbrukseiendommer stort framtidig handlingsrom. Eventuelle gjenkjøp av boliger til markedspris er tunge å bære for hvilken som helst landbrukseiendom i drift. Grunneiere kan bli satt i en frivillig eller ufrivillig situasjon der de mister råderetten over boliger som er en naturlig del av tunet på driftsenhetene, og som ligger tett inntil våningshus og dyrkajord. Det er forståelig at fradelingen ønskes gjennomført, men det er viktig for vurderingen av saken å forstå omfanget av konsekvensene opprettelser av fritt omsettelige boligeiendommer i gårdstun kan gi.

Forholdet til statlig eller regional myndighet i dispensasjonssaker

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional

myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknad. I denne saken har Statsforvalteren uttalt seg negativt, og **fraråder** dispensasjon.

Momenter som taler imot

- Tillatelse til fradeling vil skape presedens i kommende saker
- Fradelingen vil sette hensynene bak LNF-formålet til side
- Fradelingen vil sette hensynene bak jordlovens formålsbestemmelse til side
- Fradelingen skaper en fritt omsettelig eiendom inne på tunet
- Regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssaken

Momenter som taler for

- Parsellen har adkomst utenom tunet
- Fradelingen vil i første omgang ikke medføre vesentlig situasjonsendring

Etter vurdering kommer kommunedirektøren fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordi det første vilkåret i dispensasjonsparagrafen (plan- og bygningsloven § 19-2) ikke er innfridd, kan ikke dispensasjon innvilges. Det andre vilkåret i dispensasjonsparagrafen, at fordelene må være klart større enn ulempene, vurderes derfor ikke.

Kommunedirektørens tilrådning er at økonomiske forhold må løses ved hjelp av andre verktøy enn fradeling når valg om etablering av flere boenheter først er tatt.