

Saksframlegg

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

Saksbehandler: May Britt Langmo

Arkivsak: 2021/3825

Dato: 20.05.2021

Delingssak - Ratheveien 162 - gbnr. 134/14

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 gis dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanens arealdel til fradeling av inntil 2430 m2 fra gbnr.134/14 til bolig- og næringsformål, på følgende vilkår:

-Restarealet på gbnr.134/14 legges til gbnr.136/1

2. Med hjemmel i jordloven §9 omdisponeres inntil 680 m2 dyrka jord fra gbnr.134/14 til bolig- og næringsformål, på følgende vilkår:

-Fulldyrka jord som blir fjernet i forbindelse med etablering av snuplass skal tas vare på og benyttes til landbruksformål

3. Med hjemmel i jordloven §12 og plan- og bygningsloven §20-2 fradeles en parsell på inntil 2430 m2 til bolig- og næringsformål fra gbnr.134/14 som omsøkt.

Oppsummering:

Indre Fosen kommune har mottatt søknad om fradeling av det bebygde tunet på eiendommen Ratet, gnr 134 bnr 14, fra grunneier Erling Hassel den 16.12.2020. Parsellen som søkes fradelt er på 2430 m2, og skal benyttes til bolig- og næringsformål. Gbnr.134/14 ble ervervet som tilleggsjord av Hassel i 2019. Grunneier bor selv på gbnr.136/1, og ønsker nå å selge gårdsbebyggelsen på gbnr.134/14.

Eiendommen ligger i Hasselvika, i LNF-område i Kommuneplanen for Rissa kommune 2010-2021. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ihht PBL §19-2. Det er vedlagt situasjonsplan med søknaden. Arealet som blir berørt er i hovedsak klassifisert som bebygd, men vil også omfatte ca. 680 m2 fulldyrka jord.

Med bakgrunn i overnevnte har saken vært på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Sametinget.

Statsforvalteren gir faglig råd om å avgrense tomte slik at det ikke inngår fulldyrka jord.

Statsforvalteren ber om å bli holdt orientert om kommunens vedtak for å se vurderingene som blir gjort av dette.

Høringsuttalelsene er blitt forelagt søker.

Gjeldende kommuneplan for Rissa kommune 2010-2021 har en bestemmelse for LNF-områder som sier at fradeling av eksisterende gårdsbebyggelse til boligformål kan godkjennes der det foreligger avtale om videresalg av restarealer (landbruksarealer) til andre bruk i drift som godkjennes av landbruksmyndigheten etter jordloven. I behandlingen av saken er det derfor vektlagt at fradelingen er et ledd i bruksrasjonalisering, og at jordressursene ved kjøpet av gbnr.134/14 i 2019 styrket en landbrukseiendom i kommunen som er i drift.

Bakgrunn for omsøkte omdisponering av fulldyrka jord er i hovedsak at den gamle driftsbygningen er tenkt disponert som lagerbygg for tømrvirksomhet. Selve tunet fremstår som tettbebygd, og uten videre mulighet til adkomst for trailer eller bil med henger. På østsiden av driftsbygningen er det derfor planlagt vareinntak, og det er derfor behov for plass til vareleveranser med større kjøretøy. Ut ifra eldre flyfoto av gården er omsøkte fradeling nært på å sammenfalle med tidligere avgrensing mot dyrka jord rundt resten av tunet. Det er naturlig at det blir driftet nært inntil gårdsbebyggelse som ikke er bebodd, og tunet fremstår likevel ikke som «raust» selv om det innebærer at noe av dyrkajorda omdisponeres.

Kommunedirektøren anser at fradelingen gir en disponering av arealressurser som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut i fra samfunnsutviklingen i området. Fradelingen vil sikre bosetting og næringsutvikling, og bosettingshensynet tillegges derfor avgjørende vekt i vurdering av saken.

Etter en samlet vurdering kommer en fram til at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt søknad om fradeling av det bebygde tunet på eiendommen Ratet, gnr 134 bnr 14, fra grunneier Erling Hassel den 16.12.2020. Parsellen som søkes fradelt er på 2430 m², og skal benyttes til bolig- og næringsformål. Gbnr.134/14 ble ervervet som tilleggsjord av Hassel i 2019. Grunneier bor selv på gbnr.136/1, og ønsker nå å selge gårdsbebyggelsen på gbnr.134/14.

Eiendommen ligger i Hasselvika, i LNF-område i Kommuneplan for Rissa Kommune 2010- 2021. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ihht PBL §19-2. Det er vedlagt situasjonsplan med søknaden. Arealet som blir berørt er i hovedsak klassifisert som bebygd, men tunet ligger på en åkerholme, så fradelingen vil også omfatte noe fulldyrka jord.

Med bakgrunn i overnevnte har saken vært på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Sametinget.

Det ble utført befaring på eiendommen den 01.03.2021. Tunet ligger omkranset av dyrkajord. Bygningsmassen utgjør omlag 275 m² av det bebygde arealet på omlag 1750 m². Den omsøkte fradelingen er på totalt 2430 m², og berører derfor ca. 680 m² fulldyrka jord av god kvalitet. Bakgrunn for omsøkte omdisponering av fulldyrka jord er i hovedsak at den gamle driftsbygningen er tenkt disponert som lagerbygg for tømrervirksomhet. Selve tunet fremstår som tettbebygd, og uten videre mulighet til adkomst for trailer eller bil med henger. På østsiden av driftsbygningen er det derfor planlagt vareinntak, og det er behov for plass til vareleveranser med større kjøretøy. Ut ifra eldre flyfoto av gården er omsøkte fradeling nært på å sammenfalle med tidligere avgrensing mot dyrka jord rundt resten av tunet.

Høringsuttalelser

Før vedtak treffes skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt få anledning til å uttale seg. Med bakgrunn i dette ble saken oversendt til Statsforvalteren, Trøndelag fylkeskommune og Sametinget den 24.03.2021. Det er mottatt svar fra alle tre.

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

Trøndelag fylkeskommune uttaler at de ikke har noen planfaglige merknader til søknaden om dispensasjonen, men at fradelingen berører tre Sefrak kulturminner, altså tunets våningshus, fjøs og arbeidsstue fra perioden 1850 til 1900. Ut i fra et bevaringsformål er det av samfunnsinteresse at kulturarven tas i bruk i henhold til den nasjonale strategien vern gjennom bruk. De anser det som positivt at en deling kan tilrettelegge for at tunet som historisk kulturmiljø kan tas i bruk til boligformål. De skriver videre at formålet bevaring av kulturhistoriske verdier bør sikres gjennom vilkår i dispensasjonsbehandlingen for å ivareta det historiske tunet som verneverdig kulturmiljø.

Statsforvalteren i Trøndelag uttaler at de med bakgrunn i ervervet av gbnr.134/14 til gbnr. 136/1 ikke har avgjørende merknader til at det bebygde tunet blir fradelt og solgt. De bemerker at det i den fradelte parsellen inngår om lag 700 m² fulldyrka mark som en «ring» rundt arealet som er registrert som bebygd i dag. Det er ikke gitt noen særlig begrunnelse for at dette er nødvendig, og de mener at bosettingshensynet og kvalitetene på tomta vil ivaretas uten arealet.

Med bakgrunn i dette gir de et faglig råd om å avgrense tomta slik at det ikke inngår fulldyrka jord i den.

Statsforvalteren ber om å bli holdt orientert om kommunens vedtak for å se vurderingene som blir gjort av dette.

Høringsuttalelsene er blitt forelagt søker.

Lover og forskrifter

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

Jordloven § 9 og §12

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Vurdering

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Søk i naturbase viser ingen relevante treff. Kommunen kjenner ikke til andre forekomster av sårbare arter eller viktige naturtyper som ikke er registrert. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å fatte vedtak i 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

Fradelingen berører tre Sefrak kulturminner; tunets våningshus, fjøs og arbeidsstue fra perioden 1850 til 1900. Ut i fra et bevaringsformål er det av samfunnsinteresse at kulturarven tas i bruk i henhold til den nasjonale strategien vern gjennom bruk. Ved en framtidig endring av eiendommen vil det være naturlig å sende saken til høring hos fylkeskommunens kulturminneavdeling for å få en vurdering for å sikre at det historiske tunet som verneverdig kulturmiljø blir ivaretatt.

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

Vurdering etter jordloven §9

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal. Forbudet mot omdisponering legger opp til et strengt jordvern. Det viser kravet om at «særlege høve» må foreligge for å gi samtykke. Søknaden kan avslås selv om det foreligger «særlege høve». Forbudet gjelder dyrka og dyrkbar jord uansett størrelsen på arealet. En forutsetning for at forbudet kommer til anvendelse er imidlertid at det areal som søkes omdisponert, enten alene eller sammen med annet jordbruksareal på eiendommen, kan gi grunnlag for jordbruksproduksjon. Det må objektivt sett ligge til rette for jordbruksproduksjon. Produksjonen må samtidig være av et visst omfang, enten for salg eller for eget bruk.

Det skal foretas en samlet vurdering av forholdene. Det kan tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet omdisponering vil gi, og om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon. Områdets karakter vil spille en viss rolle. Det er relevant å trekke inn i vurderingen om eiendommen ligger i et typisk jordbruksområde.

For eiendommen gbnr.134/14 gjelder at den ligger i et typisk jordbruksområde, avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. I bestemmelser i planen er det beskrevet at gårdsbebyggelse kan fradeles under gitte forutsetninger. Kommunedirektøren anser at hensynet til kulturlandskapet og samfunnsgavnet, samt mulige drifts- og miljømessige ulemper er mest aktuelt å vurdere siden fradelingen vurderes å være i henhold til plan.

Kulturlandskapet

Kulturlandskapet ansees å bli berørt i positiv forstand med omsøkte fradeling. Tunet samlet sett vil ha bedre forutsetninger for å bli ivaretatt gjennom en fradeling.

Samfunnsgagn

Av samfunnsgagn er det i hovedsak bosetting og ivaretagelse av ressurser av hensyn til fremtidige generasjoners behov som må vurderes. Bosettingshensynet blir tillagt stor vekt i denne saken. Ut ifra eldre flyfoto av gården er omsøkte fradeling nært på å sammenfalle med tidligere avgrensing mot dyrka jord. Det er naturlig at det blir driftet nært inntil tun som ikke er bebodd, og at opprinnelige grenser endres. Noe av dyrkajorda som omdisponeres ligger på østsiden av tunet, og får ny funksjon som nødvendig areal til næringsvirksomheten som skal ha tilhold i den gamle driftsbygningen. Tunet fremstår ikke som «raust» selv om det innebærer at noe av dyrkajorda rundt tunet omdisponeres.

Kommunedirektørens samlede vurdering av omdisponeringen er at hensynet til jordvernet og ivaretagelse av dyrka jord til fremtidige generasjoner veier tungt. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at når en først tillater omdisponering og fradeling skal tomtene som etableres også være formålstjenlig for de som etablerer seg med næringsvirksomhet og bosetter seg i grendene. Hensynet til bosettingen tillegges derfor avgjørende vekt i saken.

Vurdering etter jordloven §12

Hovedsatsingsområdene i landbruksplanen i Indre Fosen kommune i planperioden 2020-2023 skal være å:

- 1) Opprettholde melke-, kjøtt- og grovfôrproduksjon
- 2) Utnytte beiteressursene
- 3) Øke landbrukets bidrag til et bærekraftig samfunn

Landbruksplanen for Indre Fosen vektlegger å ha en mangfoldig bruksstruktur og produksjon med fokus på økt verdiskaping og bosetting i grendene. Visjonen i landbruksplanen er at Indre Fosen skal være et robust matfat for Trøndelag. Ett av hovedsatsingsområdene er å opprettholde melke-, kjøtt og grovfôrproduksjon. For å ivareta ei slik målsetting er det viktig å satse på økt kompetanse, optimal ressursfordeling og effektiv kapasitetsutnyttelse for å sikre lønnsomhet i drift.

Drifts- og miljømessige ulemper

Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en boligeiendom er ikke uvanlig. Boligeiendommen ligger omkranset av landbruksjord, og fradeling av tunet kan gi potensiale for større drifts- og miljømessige ulemper. Etablert adkomst til tunet går gjennom fulldyrka jord, siden tunet ligger på en åkerholme. Siden adkomsten er etablert vurderer kommunedirektøren at selve veien ikke vil gi nye vesentlige drifts- og miljømessige ulemper.

Tjenlig og variert bruksstruktur

Søker ervervet gbnr.134/14 i 2019 som ledd i å øke grovfôrgrunnlaget for melkeproduksjonen på gården gbnr.136/1. Ervervet ga en god driftsmessig løsning, og frasalg av tunet kommer som en naturlig følge av dette. Det er lagt til grunn som et formål for jordloven at driftsenhetene bør styrkes. Landbruksenheter med stor andel eide arealressurser styrker også varig bosetting og næringsutvikling i kommunen. Gbnr.136/1 kan drifte arealene på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv. Kommunedirektøren har vurdert det til at fradelingen gir en disponering av arealressurser på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut i fra samfunnsutviklingen i området.

Vern av arealressursene

Omsøkte fradeling legger til rette for å drive rasjonelt, og opprettholde aktive bruk. Det legges vekt på at ressursene blir like godt, og mest sannsynlig bedre vernet, ved at de legges til et aktivt bruk.

Driftsmessig god løsning

Ved at landbrukseiendommen selges til et aktivt bruk vil det være korte driftsavstander til jorda. En oppbygging av en enhet vil gi grunnlag for økt lønnsomhet, og en god totalløsning i et langsiktig perspektiv. Det er stort omfang av leid jordbruksareal i Indre Fosen kommune. Kommunedirektøren legger vekt på at jord som i dag leies bort går over i eie til en aktiv næringsutøver. Det å få kjøpt leidareal som tilleggsjord ga i denne saken en driftsmessig god løsning. Kommuneplanens arealdel har bestemmelser som tillater fradeling av gårdsbebyggelse så lenge arealene legges til en annen landbrukseiendom i drift, slik som i denne saken.

Helhetsvurdering jordlov

Eiendommen gbnr.134/14 er ervervet som tilleggsjord, og kommunedirektøren anser at fradeling av gårdsbebyggelsen kommer som en naturlig følge av dette. Mest relevant for vurderingen i denne saken er i hvor stor grad fradelingen vil berøre dyrkamark. Det skal foreligge tungtveiende samfunnsmessige begrunnelser for å tillate omdisponering av dyrka mark til andre formål enn jordbruk. Kommunedirektøren har betenkeligheter med fradeling av dyrka mark til boligformål, men vurderer at det i omsøkte fradeling ikke finnes alternativer til arealer om det skal sikres en formålstjenlig tomt som igjen gir grunnlag for bosetting og

næring, og som gir mulighet for vern gjennom bruk. Kommunedirektøren vurderer at fordelene med bosettingen er større enn ulempene med omdisponering av dyrkajord i denne saken. Hensynet til bosetting tillegges derfor avgjørende vekt.

Vurdering miljø

Det er ikke funnet at tiltaket vil ha vesentlig konsekvenser for miljø ut over eksisterende bebyggelse.

Vann og avløp

Det er ikke registrert vann og avløpsstatus på eiendommen. Situasjonen med hensyn til vann og avløp endrer seg ikke som følge av tiltaket, men det forutsettes at ny eier sørger for å få dette i orden i henhold til gjeldende regelverk.

Avkjøring

Eiendommen benytter eksisterende adkomst.

Dispensasjon

Til plan og bygningsloven § 19-2

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

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.

Ifølge Kommuneplanen for Rissa Kommune 2010-2021 ligger det blant annet en bestemmelse for LNF-områder som sier at «Fradeling av eksisterende gårdsbebyggelse til boligformål kan godkjennes der det foreligger avtale om videresalg av restarealer (landbruksarealer) til andre bruk i drift som godkjennes av landbruksmyndigheten etter jordloven». En vil på den måten sikre formålet i jordloven gjennom å oppnå driftsmessige fordeler for landbruket.

I saken er det momenter som taler for og imot dispensasjonen.

Momenter som taler imot

Potensielle framtidige driftsulempes for landbruket

Dyrkajord omdisponeres

Momenter som taler for

Fradelingen er i henhold til bestemmelser i plan

Sannsynliggjør ivaretagelse av gårdsbebyggelsen som et historisk verdifullt kulturminne ihht prinsippet vern gjennom bruk

Fradelingen gir et positivt bidrag til kulturlandskapet

Fradelingen er et naturlig ledd i bruksrasjonalisering

Ervervet ga driftsmessige fordeler for en aktiv landbruksenhet i kommunen

Landbruksenheter med stor andel eide arealressurser sannsynliggjør varig bosetting og næringsutvikling i kommunen

Arealet som er omsøkt fradelt gir grunnlag for bosetting og næringsutvikling

Kommunedirektørens samlede vurdering er at hensynene bak LNF-formålet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt i denne saken. Det er ikke funnet interesser som blir vesentlig berørt ved en eventuell fradeling. Den omsøkte fradelingen vil ikke være til hinder for landbruket, og en kommer i denne saken derfor fram til at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, så lenge vilkår satt i vedtaket blir fulgt. Fordelene er i tillegg klart større enn ulempene, og dispensasjonen kan derfor innvilges.