



Sissel Halten  
Gløttaveien 53  
7105 Stadsbygd

## Melding om vedtak - Delingssak - Gløttaveien 53 - gbnr. 13/2

Delingssaken ble behandlet i arealutvalget den 27.04.2021. Arealutvalget innstilte nytt forslag til vedtak. Nytt forslaget til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### **Endelig vedtak:**

Arealutvalget legger vekt på følgende i sin vurdering av saken:

- Arealet fremstår som et restareal
- Arealet har ingen betydning for dagens landbruksproduksjon
- Det er knyttet driftsvansker til arealet
- Arealet kan ikke naturlig kombineres med innmarksbeiter på naboeiendommen
- Arealet ligger nært sentrumsfunksjoner (skole, butikk, gang- og sykkelveg, off transport)
- Det ligger til rette for vei, vann og avløp (kommunalt)
- En dispensasjon vil gi en naturlig fortetting av området
- Tomten ligger i en naturlig husrekke av både eldre og nyere bygg

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

Arealutvalget vurderer i tillegg at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, til fradeling av en parsell på inntil 1400 m<sup>2</sup> fra gbnr. 13/2 til boligformål på følgende vilkår:  
Vegføring for å ivareta adkomst til restarealet skal hensyntas i byggesaken.
2. Med hjemmel i jordloven § 9 omdisponeres inntil 1400 m<sup>2</sup> fulldyrka jord på gbnr. 13/2 til boligformål, på følgende vilkår:  
Matjordlaget på parsellen skal tas vare på, og benyttes til landbruksformål.
3. Med hjemmel i jordloven § 12, og plan og bygningsloven § 20-2 og § 21-4 fradeles en parsell på inntil 1400 m<sup>2</sup> fra gbnr. 13/2 til boligformål.



Saksframlegg legges ved. For spørsmål eller behov for ytterligere informasjon kan dere kontakte saksbehandler.

Med hilsen  
May Britt Langmo  
rådgiver  
Næringsavdelingen  
May.Britt.Langmo@indrefosen.kommune.no  
Tlf: 95788558

**Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet**

<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/944305483>

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 2020/7993

Du kan også kontakte oss per post til:

*Indre Fosen kommune*  
*Postboks 23, 7101 RISSA*  
Sentralbord: 74 85 51 00

Kopi:

Statsforvalteren i Trøndelag

Intern kopi:

Tove Gravås

## ***Saksframlegg***

| <b><i>Saksnr</i></b> | <b><i>Utvalg</i></b> | <b><i>Møtedato</i></b> |
|----------------------|----------------------|------------------------|
| 32/21                | Arealutvalget        | 27.04.2021             |

Saksbehandler: May Britt Langmo

Arkivsak: 2020/7993

Dato: 16.04.2021

### **Delingssak - Gløttaveien 53 - gbnr. 13/2**

#### ***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 13/2 som omsøkt.

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

#### **Saksprotokoll i Arealutvalget - 27.04.2021**

#### **Behandling:**

#### **Nytt forslag til vedtak fra utvalget:**

Arealutvalget legger vekt på følgende i sin vurdering av saken:

- Arealet fremstår som et restareal
- Arealet har ingen betydning for dagens landbruksproduksjon
- Det er knyttet driftsvansker til arealet
- Arealet kan ikke naturlig kombineres med innmarksbeiter på naboeiendommen
- Arealet ligger nært sentrumsfunksjoner (skole, butikk, gang- og sykkelveg, off transport)
- Det ligger til rette for vei, vann og avløp (kommunalt)
- En dispensasjon vil gi en naturlig fortetting av området
- Tomten ligger i en naturlig husrekke av både eldre og nyere bygg

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

Arealutvalget vurderer i tillegg at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, til fradeling av en parsell på inntil 1400 m<sup>2</sup> fra gbnr. 13/2 til boligformål på følgende vilkår:  
Vegføring for å ivareta adkomst til restarealet skal hensyntas i byggesaken.
2. Med hjemmel i jordloven § 9 omdisponeres inntil 1400 m<sup>2</sup> fulldyrka jord på gbnr. 13/2 til boligformål, på følgende vilkår:  
Matjordlaget på parsellen skal tas vare på, og benyttes til landbruksformål.
3. Med hjemmel i jordloven § 12, og plan og bygningsloven § 20-2 og § 21-4 fradeles en parsell på inntil 1400 m<sup>2</sup> fra gbnr. 13/2 til boligformål.

### **Nytt forslag til vedtak enstemmig vedtatt**

### **Endelig vedtak:**

Arealutvalget legger vekt på følgende i sin vurdering av saken:

- Arealet fremstår som et restareal
- Arealet har ingen betydning for dagens landbruksproduksjon
- Det er knyttet driftsvansker til arealet
- Arealet kan ikke naturlig kombineres med innmarksbeiter på naboeiendommen
- Arealet ligger nært sentrumsfunksjoner (skole, butikk, gang- og sykkelveg, off transport)
- Det ligger til rette for vei, vann og avløp (kommunalt)
- En dispensasjon vil gi en naturlig fortetting av området
- Tomten ligger i en naturlig husrekke av både eldre og nyere bygg

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

Arealutvalget vurderer i tillegg at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

4. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, til fradeling av en parsell på inntil 1400 m<sup>2</sup> fra gbnr. 13/2 til boligformål på følgende vilkår:  
Vegføring for å ivareta adkomst til restarealet skal hensyntas i byggesaken.
5. Med hjemmel i jordloven § 9 omdisponeres inntil 1400 m<sup>2</sup> fulldyrka jord på gbnr. 13/2 til boligformål, på følgende vilkår:  
Matjordlaget på parsellen skal tas vare på, og benyttes til landbruksformål.
6. Med hjemmel i jordloven § 12, og plan og bygningsloven § 20-2 og § 21-4 fradeles en parsell på inntil 1400 m<sup>2</sup> fra gbnr. 13/2 til boligformål.

## **Oppsummering**

Indre Fosen kommune har mottatt søknad om fradeling av 1400 m<sup>2</sup> fulldyrka jord på eiendom gbnr.13/2 i Gløttaveien på Stadsbygd fra grunneier Sissel Halten. Parsellen skal benyttes til boligformål. På grunn av parsellens utforming og beliggenhet oppgis det at det er driftsvansker knyttet til arealet, og at det har vært ute av drift i mange år. Området den omsøkte fradelingen ligger i er tilrettelagt med tilgang til kommunalt avløpssystem og det private vannverket. Området er sentrumsnært, med gangavstand til barnehage, skole, butikk, omsorgsboliger og bussholdeplass.

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 kommunedelplanen ihht PBL § 19-2.

Med bakgrunn i overnevnte er saken sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Sametinget.

Statsforvalteren fraråder fradelingen med bakgrunn i at et avvik fra kommunens arealplan vil undergrave nåværende plan, og skape presedens i området. Statsforvalteren viser også til at det finnes regulerte boligtomter i umiddelbar nærhet til omsøkte fradeling, og at jordvernet må vektlegges tungt. Høringsuttalelsene ble forelagt søker. Ny uttalelse fra søker ligger vedlagt saken.

I behandlingen av saken er det vurdert at fradelingen er en naturlig fortetting av området. Fradelinger og reguleringer gjort ved arealplanlegging og enkeltvedtak har gitt en bit- for bit nedbygging der dette arealet er blitt stående igjen. En fradeling vil imidlertid gå på bekostning av dyrkajord, og vil sette tilside kommuneplanens arealdel, samt jordlovens formålsbestemmelse. Det er også tatt med i vurderingsgrunnlaget at det er 6 ledige ferdigregulerte boligtomter i umiddelbar nærhet til parsellen som søkes fradelt, og at bosettingshensynet derfor legges liten vekt på.

I saken er momenter som taler både for og imot dispensasjon.

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

## Saksutredning

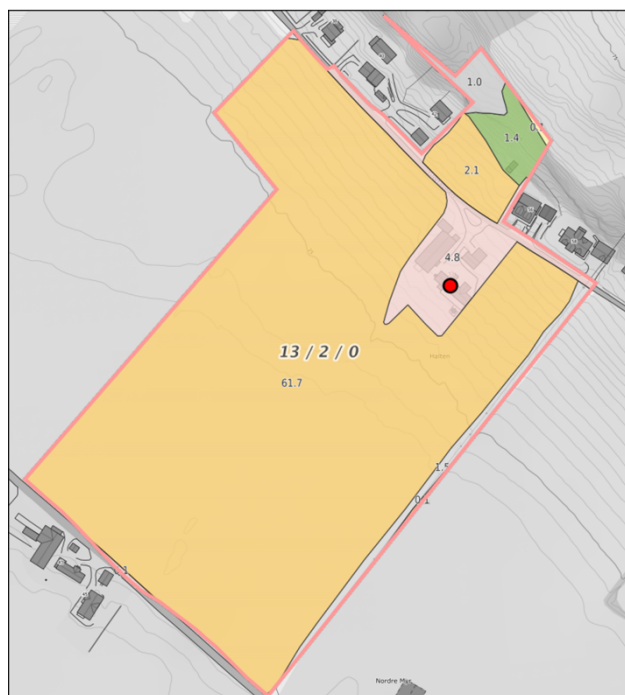
Indre Fosen kommune mottok søknad om fradeling av 1400 m<sup>2</sup> fra gbnr. 13/2 den 18.11.2020. Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel ifbm fradelingen. Begrunnelse anført for dispensasjonssøknaden er at arealet som søkes fradelt skal brukes til boligformål. Arealet er ifølge søker ikke driftet på mange år av arronderingsmessige årsaker. Det totale arealet på parsellen er på 3,5 dekar, der 2,1 dekar er registrert som fulldyrka jord, og 1,4 dekar er registrert som produktiv skog. Området den omsøkte fradelingen ligger i er tilrettelagt med tilgang til kommunalt avløpssystem og det private vannverket. Området er sentrumsnært, med gangavstand til barnehage, skole, butikk, omsorgsboliger og bussholdeplass.

Beliggenhet gbnr.13/2:





Eiendommens størrelse:



| Markslag (AR5) 7 klasser |                           |      |
|--------------------------|---------------------------|------|
| TEGNFORKLARING           | AREALTALL (DEKAR)         |      |
|                          | Fulldyrka jord            | 63.9 |
|                          | Overflatedyrka jord       | 0.0  |
|                          | Innmarksbeite             | 0.1  |
|                          | Produktiv skog *          | 1.4  |
|                          | Annet markslag            | 2.5  |
|                          | Bebyggd, samf., vann, bre | 4.9  |
|                          | Ikke kartlagt             | 0.0  |
|                          | Sum                       | 72.8 |

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

Omsøkt fradeling markert i rød ramme (1369 m<sup>2</sup>):



## 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 og Fylkeskommunen den 09.02.2021. Det er mottatt svar fra Sametinget, Trøndelag fylkeskommunen og Statsforvalteren i Trøndelag.

**Sametinget** uttaler at de ikke kan se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner, og har derfor ingen spesielle merknader til fradelingssøknaden. Skulle det likevel under arbeid oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området må arbeidet stanses og melding sendes til Sametinget og fylkeskommunen omgående. De minner ellers om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda, og at det ikke er tillatt å skade eller skjemme freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet.

**Trøndelag fylkeskommune** uttaler at omsøkte tomt ligger mellom eksisterende boligtomter, og inntil vei. Fylkeskommunen vurderer tomten til å være en naturlig fortetting av området. De har ellers ingen merknader, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens §8.

**Statsforvalteren i Trøndelag fraråder** at dispensasjonen gis med bakgrunn i blant annet at arealdisponeringer i hovedsak skal skje i henhold til plan, og at det ikke skal være kurant å dispensere fra en plan.

I uttalelse fra fagavdeling landbruk vises det til at en på eldre flyfoto kan se at det har skjedd en bit- for bit-nedbygging av dyrkajord på denne siden av veien, og at enkeltvis dispensasjoner kan skape presedens i et område. En fradeling vil legge ytterligere press på restarealet på parsellen. Det påpekes at det nasjonale jordvernmålet ikke bare gjelder større, sammenhengende jordbruksarealer. Det vises til at kommunen bør styre boligbyggingen gjennom kommuneplanens arealdel, som nå er til revisjon. Det er avsatt areal til boligbygging i kommuneplanen, som er ledig og i nærheten av omsøkte tomt. Omsøkte utbygging vil bidra til å undergrave gjeldende arealplan, og Statsforvalteren vil vurdere å påklage et positivt vedtak. Statsforvalteren foreslår i tillegg alternativ bruk av arealet som innmarksbeite for naboeiendom i nordøst.

Fagavdeling for klima og miljø viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (SPR-BATP). Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder, med mindre arealkonflikter, og nye boliger bør i utgangspunktet gå gang- og sykkelveier, eller trafikksikker veg til skole, idrettsanlegg og sentrumsfunksjoner for å legge til rette for sykling og gåing. Det er ikke funnet registreringer av biologisk mangfold-verdier av nasjonal eller regional verdi.

Høringsuttalelsene er blitt forelagt søker. Søker leverte et tilsvarende svar som spesielt bemerker at arealet ikke kan benyttes av naboeiendom som innmarksbeite, siden arealet er skilt fra naboeiendommen med en flere meter høy bergskrent. Søker viser også til at veien er en blindveg med lite trafikk som henger sammen med gang- og sykkelvei til skole, idrettsanlegg og butikker, samt at to barnehager og en butikk er tilgjengelig uten kryssing av fylkesveg.

## Lover og forskrifter

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

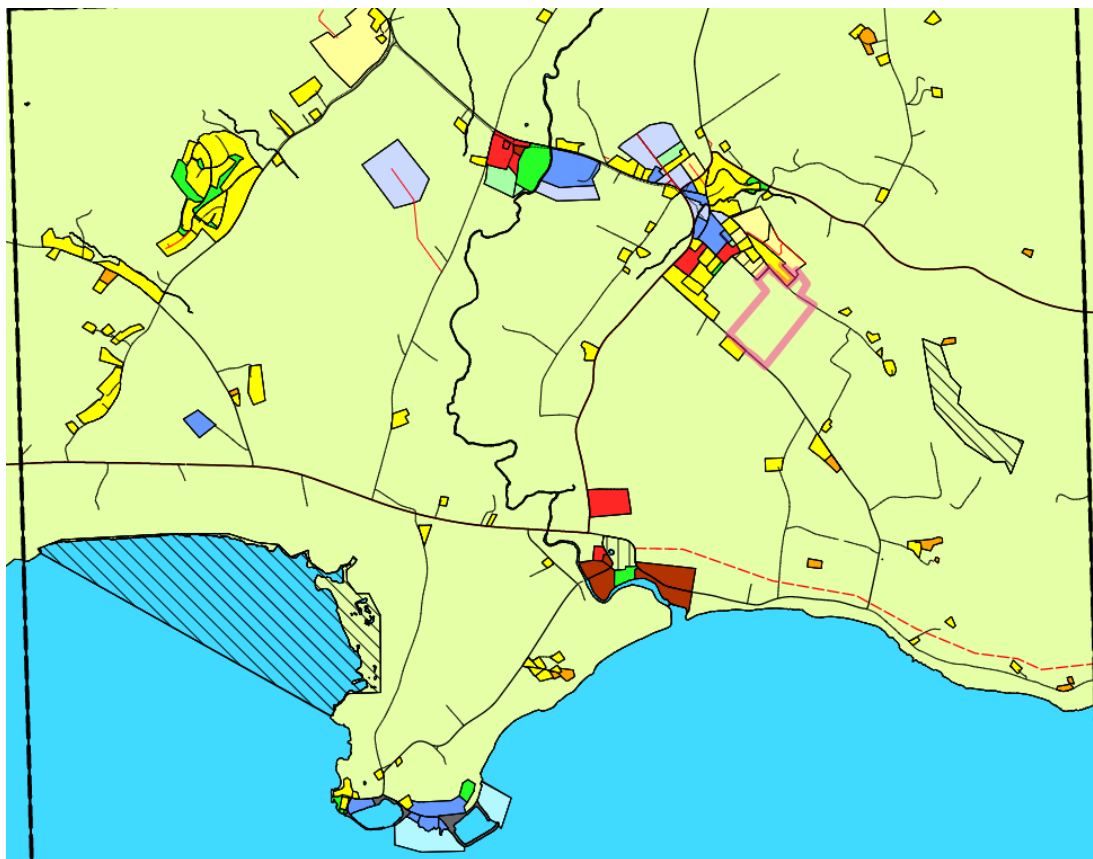
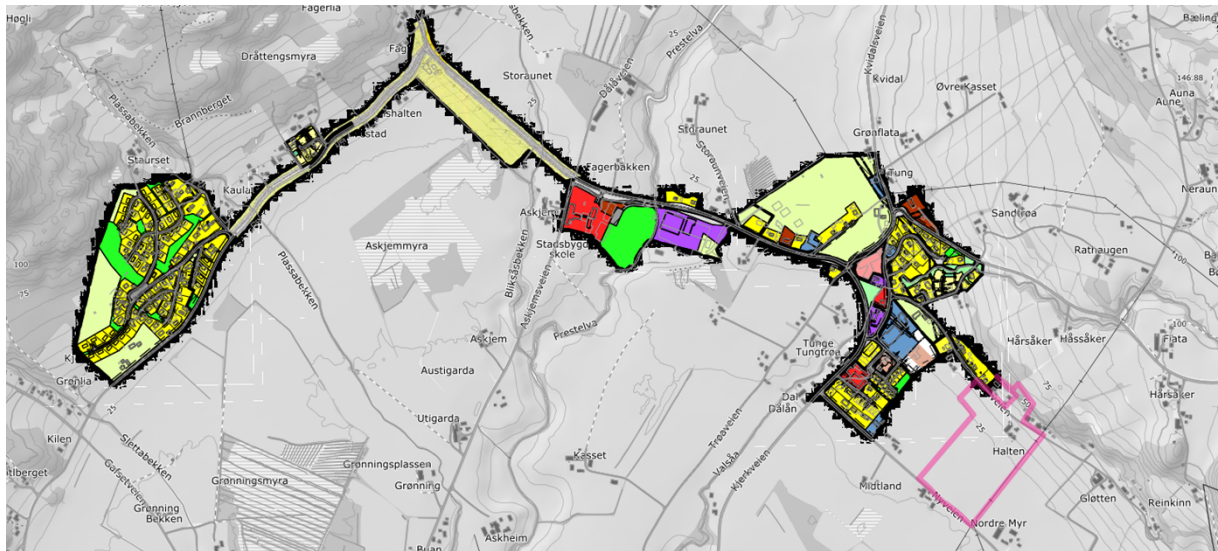
Jordloven §§ 9 og 12

Naturmangfoldloven §§ 8-12

## Eksisterende planer

Eiendommen ligger i LNF-område i kommuneplanens arealdel 2010-2021 delplan Stadsbygd. Den omsøkte parsellen grenser til byggeområde 125 Oldren, som ble godkjent regulert til byggeområde for boliger av Miljødepartementet i 2013, etter innsigelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ifbm utarbeidelse av kommuneplanens arealdel for 2010-2021. I umiddelbar nærhet til omsøkte parsell ligger det to ferdigregulerte boligområder; Valså-området og Hafellbakkan boligområde. I Valså er det per i dag to ledige boligtomter, og det står 4 ledige klargjorte boligtomter i Hafellbakkan Boligområde.

Kartutsnitt fra arealplanen:



## Vurderinger

### 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

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

### Vurdering etter jordloven § 9

#### **§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord**

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førest attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Forbudet mot omdisponering i jordloven § 9 første ledd lyder:

«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»

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.

## Vurdering etter jordloven § 12

### **§ 1. Føremål**

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

### **§ 12. Deling**

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter [§ 9](#).

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

### Landbruksmessig totalvurdering:

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 at landbruket i Indre Fosen skal være en pådriver i lokal, regional og norsk landbrukspolitikk, og ha fokus på arealbruk.

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

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

Delmål i landbruksplanen som kommunedirektøren mener er relevant i denne saken er punkt 1.3 som sier at en skal ha en nullvisjon for omdisponering av jordbruksarealer, og at dispensasjonspraksisen skal gjenspeile at jordvern er ett forhold som skal legges særlig vekt på.

Det ble utført befarings på eiendommen den 23.03.2021. Fradelingen berører dyrka mark og skog. Dyrkajorda bærer tydelig preg av å ikke være i drift. I skograpport fra Kilden er det funnet at skogparsellen er en bonitet 14, der deler er klassifisert som uproduktiv skog og skog av høg bonitet. Ellers kan det bemerkes at arealet i grensen mellom gbnr.13/2, gbnr. 9/1 og gbnr. 9/3 er svært bratt. Saksbehandler anslår at det dreier seg om en bergskrent på bortimot 15 meter som skiller eiendommene.

Bilde av parsellen tatt av saksbehandler på befaringsdagen:



*Drifts- og miljømessige ulemper*

Konflikter mellom drift av landbruksproduksjon og boligeiere er ikke uvanlig. Parsellen som blir fradelt vil her ligge skilt fra landbruksarealer i form av vei, men vil likevel ligge tett på produktive arealer, og fremtidige boligeiere vil oppleve ulemper som støy, støv og lukt uten å være direkte tilgrensende. Det må samtidig tas med i betraktningen at Stadsbygd sentrum er omkranset av dyrkajord, og at det generelt er utfordrende å finne arealer som ikke grenser til jordbruksarealer. Siden det allerede er foretatt fradelinger via dispensasjon på eiendommen, med påfølgende dispensasjon for boligbygging, vil fradelinga sannsynligvis ikke gi større drifts- og miljømessige ulemper for bruket enn dagens situasjon.

I forhold til drift av skogparsellen bak den omsøkte fradelinga bør det gjøres grep ifbm endring av eiendomsforhold. I ytterste konsekvens vil det bli stående igjen en restparsell med skog i bakkant mot grensa til naboeiendommene i nordøst. Adkomst og drift av skogparsellen vil bli utfordrende for eier av gbnr.13/2, og arealet bør søkes tilført boligeiendommer/naboeiendommer i nordøst.

Kommunedirektøren vurderer at fradelingen ikke vil ha vesentlige drifts- og miljømessige ulemper utover de ulemper som måtte være der i dag, så lenge skogparsellen får en fornuftig adkomst eller blir tilført naboeiendommer.

#### *Tjenlig og variert bruksstruktur*

Fradelingen ansees ikke å være avgjørende for bruksstrukturen i området.

#### *Vern av arealressursene*

Omsøkt fradeling utfordrer de nasjonale målsettingene ift jordvern, og kommunens ansvar for å begrense nedbygging av dyrka mark. Utbyggingspresset er som oftest størst der de beste jordbruksarealene ligger. Sånn er det også på Stadsbygd, der sentrum i stor grad er omkranset av dyrkajord av god kvalitet. Før fradeling kan innvilges vil jorda måtte omdisponeres. For parsellen som søkes fradelt gjelder at eiendommen ligger i et typisk jordbruksområde, med jord egna for kornproduksjon. Området ligger også sentrumsnært, og boligområdet er på vei til å ese ut i LNF-området. Arealet vil ikke kunne tilbakeføres til jordbruksproduksjon i overskuelig framtid.

#### *Driftsmessig god løsning*

Siden arealet ikke er i drift, og heller ikke påkrevd driftet av landbruksmyndighetene, vurderes det til at arealet fremstår som et restareal, med arrondering som er påvirket av tidligere fradelinger og reguleringer. Arealet er lite egnet for tradisjonell jordbruksdrift med dagens driftsmetoder, men kan ha alternativverdi til frukt -og bær dyrking.

#### *Kulturlandskapet*

Kulturlandskapet ansees ikke å bli berørt negativt med omsøkte fradeling.

#### *Samfunnsgagn*

Av samfunnsgavn er det i hovedsak bosetting og ivaretagelse av ressurser av hensyn til fremtidige generasjoners behov som må vurderes. Siden det allerede er ferdigregulerte boligtomter i området legges det ikke stor vekt på bosettingshensynet i denne saken. Hensynet til jordvernet og det samfunnsgavnet som ivaretagelse av dyrka jord til fremtidige generasjoner gir vurderes til å veie tyngst.

#### *Helhetsvurdering*

Kommunedirektørens samlede vurdering er at fradelinga ikke ser ut til å gi vesentlige drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Fradelingen er ikke avgjørende for bruksstrukturen i området, eller for kulturlandskapet. Kommunen har derimot store betenkeligheter med fradeling av dyrka mark til boligformål uten at området er vurdert helhetlig gjennom en reguleringsprosess. Det skal foreligge tungtveiende samfunnsmessige begrunnelser for å

tillate omdisponering av dyrka mark til andre formål enn jordbruk. Arealet som eventuelt fradeles vil ikke kunne tilbakeføres til jordbruk, og samfunnsgavnet gjennom styrking av bosetting vil heller ikke kunne tillegges stor vekt siden det allerede finnes ferdigregulerte ledige boligtomter i nærheten.

#### Vurdering miljø:

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

#### Avkjøring:

Adkomst til omsøkt parsell vil gå via privat vei, og vil ikke berører landbrukseiendommen vesentlig.

## **Dispensasjon**

### Til plan og bygningsloven § 19-2

#### **§ 19-2 Dispensasjonsvedtaket**

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det 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 dispensasjonssøknaden.*

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

#### **Momenter som taler imot**

- Tillatelse til fradeling kan skape presedens i kommende saker i området.
- Fradelingen vil sette hensynene bak LNF-formålet til side.
- Fradelingen vil sette hensynene bak lovens formålsbestemmelse til side.
- Fradelingen vil bryte med delmålet i landbruksplanen for Indre Fosen kommune.
- Parsellen som søkes fradelt grenser til et allerede regulert område. Fradelingen kan anses som en naturlig fortetting som gir et stort sammenhengende boligområde som har mulighet til å bre seg videre. Dette bør sees på igjennom planprosess for å sikre kontroll over utviklingen av sentrumsnære områder ihht samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (SPR-BATP).

-Det er allerede ferdigregulerte boligtomter i umiddelbar nærhet til omsøkte fradeling. En fradeling i samme område vil undergrave innsatsen som er lagt ned i utvikling av disse planene.

*Momenter som taler for*

- Parsellens beliggenhet, som restparsell etter tidligere reguleringer og tillatte fradelinger gjennom dispensasjon, gir tillegg til driftsvanskene som måtte være på arealet fra før.
- Fradelingen åpner for en naturlig fortetting av området.
- Fradelingen skjer i et område med nærhet til utbygd infrastruktur og sentrumsfunksjoner.

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 regionale myndigheter uttalt seg negativt, og Statsforvalterens fagavdeling landbruk **fraråder** dispensasjon. Etter vurdering kommer kommunedirektøren derfor 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) 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 saken må løses gjennom planprosess. Det vil være naturlig at også de eksisterende boligeiendommene som er fradelt fra gbnr. 13/2 omfattes av denne prosessen. Dette for å formalisere eksisterende situasjon i plan, men også for å se på området som en helhet, slik at man kommer fram til de beste løsningene for eventuelle nye boligtomter.