



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Nils Alvin Hindrum

Arkivsak: 2018/1866

Dato: 22.03.2018

- 1 Hasselveien 21 - gbnr. 135/1 - fradeling - søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

Gbnr. 135/1. Eilif Hassel. Søknad om deling av eiendom.

Dispensasjonssak

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gir Indre Fosen kommune dispensasjon fra kommuneplanen, i forbindelse med fradeling av ei boligtomt på eiendommen gbnr. 135/1.

Med hjemmel i jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens § 26-1 fradeles en parsell på om lag 1 dekar til boligformål, på eiendommen gbnr. 135/1, som omsøkt.

Oppsummering:

Etter en samlet vurdering vil rådmannen tilrå at søknaden imøtekommes. Det er flere momenter som taler for at søknaden innvilges, enn de ulemper som måtte oppstå ved at søknaden blir imøtekommet. Bosettingshensynet tillegges betydelig vekt.

Bakgrunn for saken:

Eilif Hassel har til hensikt å selge gården, og vil i den forbindelse fradele ei boligtomt til eget bruk, for fortsatt å bli boende i tilknytning til eiendommen.

Eiendommen som ligger innenfor LNF område gjør at saken må behandles som dispensasjonssak.

Saksdokumenter:

Delingssøknad 21.02.18

Kart

Høringsbrev til Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Sametinget. 22.02.18.

Svarbrev fra Sametinget 22.02.18.

Svarbrev fra Fylkeskommunen 12.03.18

Svarbrev fra Fylkesmannen 13.03.18.

Lovgrunnlag:

Jordlovens § 12.

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

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Vurderingsgrunnlag:

Rundskriv M-1/2013. Omdisponering og deling.

Eiendommen:

I følge gårdskart har eiendommen dette arealgrunnlag:

Fulldyrka jord:	185,9 da.
Produktiv skog:	2.396,6 da.
Uproduktiv skog:	1.129,4 da.
Myr og annen grunnlendt fastmark	3.702,0 da.
Annet areal:	68,1 da.
Sum eiendommen:	7.482,0 da.

Parsellen/Tomta:

Den omsøkte tomte er 0,5 da. lavbonitet skogsmark med berg i dagen og 0,5 da. jorddekt steinrik fastmark.

Tomta ligger i nær tilknytning til eksisterende boliger og ei hytte.

Øst for tomte ligger ei hytte, med egen adkomstveg gjennom jordvegen. Denne veggen legges nå ned, og det blir felles veg med de to boligene vest for tomte.

Høringssvar:

Sametinget har ingen merknader til saken hva gjelder samiske kulturminner. Det er ikke kjent at det er registrert samiske kulturminner i området.

Fylkeskommunen har heller ingen merknader til saken. Det minnes om aktsomhetsplikten i kulturminnelovens § 8 hvor det er varslingsplikt, om en under graving skulle støte på kulturminner.

Fylkesmannens landbruksavdeling tilrår at det ikke gis dispensasjon til fradeling av den omsøkte tomte. Dette da den blir «liggende» i åkerkanten, med de ulemper som dette kan få i forhold til drift av landbrukseiendommen, herunder lukt, støy og støv.

Avdeling for klima og miljø påpeker at det er uheldig at det åpnes for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordna plan. En bit- for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskapet, samt samfunnsøkonomiske konsekvenser.

Avd. for samfunnssikkerhet gjør oppmerksom på at tomte ligger et område hvor det må vises aktsomhet for radon.

Fylkesmannens konklusjon:

Ut fra landbruksfaglige vurderinger bør det ikke gis dispensasjon i denne saken, med mindre tomta trekkes lenger vekk fra jordbruksarealet.

Vurdering:

Rådmannen tar merknadene fra overordna myndigheter til etterretning.

Den omsøkte tomte blir i ettertid ligger innenfor en liten boligklynge. Det vil nærmest være snakk om fortetting av et eksisterende, ikke regulert boligområde.

Tomta legger ikke beslag på dyrka mark, men blir helt klart liggende i «åkerkanten».

Å trekke tomte lenger tilbake, som anbefalt, vil bety at en da møter en bergvegg. Å spreng ut tomte i bakkant vil være svært uheldig i forhold til kulturlandskapet, samt at det vil være økonomisk uforsvarlig.

Søker og grunneier som har drevet gården i mange år har ikke hatt problemer med at det ligger boliger i nær tilknytning til jordvegen. Det er og har vært stor forståelse mellom boligeierne og grunneieren som har drevet jorda, at det til tider er både støy og støv i onna.

I rundskriv M-1 /2013 er det i forhold til jordlovens bestemmelser gitt åpning for at bosettingshensynet skal kunne tillegges betydelig vekt når det gjelder spredt boligbygging, også på dyrka jord. I denne saken vil «netto» avgang av jord bli lik null, da vegen til den tilgrensende hytta nå blir rotlagt.

Tomta vil bli lang og smal, tilpasset terrenget og den planlagte boligen som vil få en husbredde på 7-8 meter, etter det som erfares.

Vurdert i forhold til Naturmangfoldloven så kan ikke rådmannen se at det vil oppstå konflikter i forhold til dette lovverket, om tomte fradeles til boligformål.