



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	16.03.2021

Saksbehandler: May Britt Langmo

Arkivsak: 2020/7276

Dato: 08.03.2021

Delingssak - Tronvik - gbnr. 244/1 - deling av grunneiendom

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 gis dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanens arealdel, samt deleforbud i strandsonen i forbindelse med fradeling av nausttomt fra eiendommen gbnr. 244/1 på følgende vilkår:
 - Nausttomten legges til fritidseiendom gbnr. 244/10.
2. Med hjemmel i plan og bygningsloven §19-2 gis dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanens arealdel til fradeling av en parsell på inntil 3 dekar fra gbnr. 244/1 som tilleggsareal til fritidseiendommen gbnr. 244/10 på følgende vilkår:
 - Det totale arealet på gbnr. 244/10 begrenses opp til 5 daa.
 - Restarealet på gbnr. 244/1 skal selges til et aktivt bruk i nærområdet.
3. Med hjemmel i jordloven §12, og plan og bygningsloven § 20-2 fradeles en parsell på inntil 3 dekar fra gbnr. 244/1 som tilleggsareal til gbnr. 244/10.
4. Med hjemmel i jordloven §12, og plan- og bygningsloven § 20-2 fradeles en parsell på inntil 338 m² til nausttomt fra gbnr. 244/1.

Oppsummering

Eier av landbrukseiendommen gbnr. 244/1 søker om å få fradelt to parseller. Fradelingen skal benyttes som tilleggsareal til fritidseiendommen gbnr. 244/10 for å sikre brønn og vei på egen grunn i forbindelse med salg av restarealene på landbrukseiendommen. Det ønskes også fradelt tomt til eksisterende naust med begrunnelse i salg av resterende areal på 244/1, og mulighet til å ha båter på egen grunn. Aktuelt areal er i søknaden beregnet til 338 m². Eiendommen ligger i LNF-området i kommunedelplan for Leksvik, hvor deling og bygging til annet formål enn landbruk i utgangspunktet ikke er tillatt. Naustet ligger i strandsonen, innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Eiendommen berøres dermed av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Det søkes om dispensasjon fra formålet i planen, jf. Plan- og bygningsloven § 19-1, samt dispensasjon fra PBL §1-8.

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

Statsforvalteren gir **faglig råd** om å stille vilkår slik at tomta begrenses til det som strengt talt er nødvendig for å unngå mulig presedensvirkning av å tillate fradeling av ei så stor tomt.

Høringsuttalelsene ble forelagt søker, og søker leverte etter dette et revidert situasjonskart, der ønska tilleggsareal til fritidseiendommen ble redusert fra 5 til 3 dekar.

I behandlingen av saken har en vektlagt at fradelingen er et ledd i avhending av landbrukseiendom 244/1, og at ressursene i neste omgang vil styrke en annen landbrukseiendom i kommunen som er i drift. Landbruksenheter med stor andel eide arealressurser styrker også varig bosetting i kommunen. Kommunedirektøren anser at fradelingen gir en disponering av arealressurser som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut i fra samfunnsutviklingen i området.

Etter en samlet vurdering kommer en fram til at verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene er i tillegg klart større enn ulempene, og kommunedirektøren tilrår at dispensasjon gis.

Kommunedirektørens samlede vurdering er at fordelene med fradelinga er større enn ulempene og at fradelinga kan tillates. Det legges avgjørende vekt på at landbrukseiendommen selges til et aktivt nabobruk.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Indre Fosen kommune mottok søknad om deling fra gbnr. 244/1 den 14.10.2020. Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel ifbm fradelingen. I henhold til kommuneplanens arealdel er ikke bygging og deling til annet formål enn stedbunden næring tillatt.

Begrunnelse anført for dispensasjonssøknaden er at arealet som søkes fradelt skal brukes som tilleggsareal til fritidseiendom 244/10. Den er i dag på 1,9 dekar. Det omsøkte tilleggsarealet sikrer eid grunn for anlagt brønn på 244/1 for 244/10, og sikrer adkomst til fritidseiendommen fra kommunal vei. Bakgrunnen for ønsket om sikring er plan om salg av restarealet på landbrukseiendommen til et nabobruk. Gårdstunet ble fradelt eiendommen i 2010. Det ønskes også fradelt tomt til eksisterende naust med begrunnelse i salg av resterende areal på 244/1, og mulighet til å ha båter på egen grunn. Aktuelt areal er i

søknaden beregnet til 338 m². Naustet som opprinnelig var bygd på eiendommen ligger nord-vest for naustene som ønskes fradelt.

Det ble utført befarings på eiendommen den 14.10.2020. Fradelingen berører ikke dyrket eller dyrkbar mark utover dagens situasjon. I skograpport fra Kilden er det funnet skogsmark av høy og middels bonitet nord for dagens grense på gbnr. 244/10. Kartlegging av dette arealet viser en upleidd hogstklasse 4, med gran og stort innslag av lauvskog. Ellers kan det bemerkes at arealet i området rundt gbnr. 244/10 er svært bratt.

Beliggenhet 244/1:



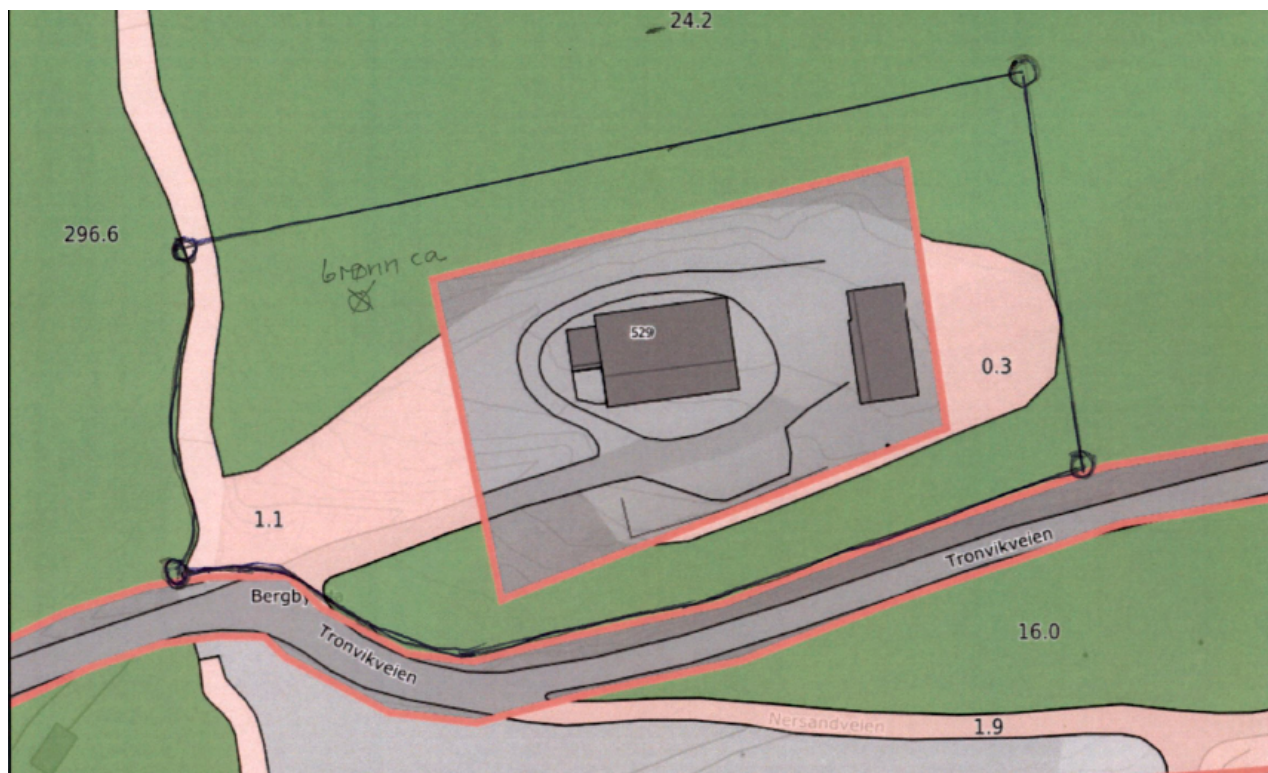
Eiendommens størrelse:



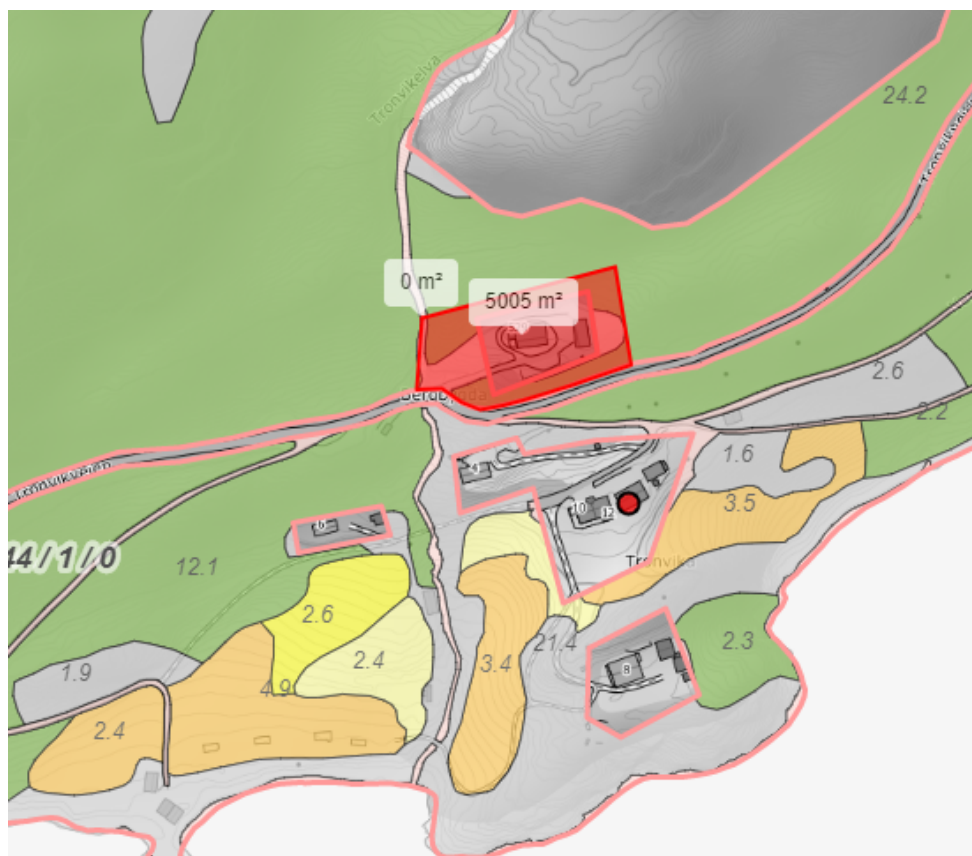
Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	14.2	
	Overflatedyrka jord	2.6	
	Innmarksbeite	3.7	20.5
	Produktiv skog *	464.7	464.7
	Annet markslag	92.3	
	Bebyggd, samf., vann, bre	8.8	101.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	586.3	586.3

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

Omsøkt fradeling for tilleggsareal fritidseiendom (revidert) markert med svart:



Omsøkt fradeling for tilleggsareal fritidseiendom (revidert) markert med rødt:





Omsøkt fradeling for tomt til eksisterende naust markert i rødt:



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 12.01.2021. Det er mottatt svar fra Fylkeskommunen og Statsforvalteren.

Trøndelag fylkeskommune uttaler at de ut ifra interessene de skal ivareta ikke har merknader til omsøkte fradeling.

Statsforvalteren i Trøndelag bemerker at dispensasjon er en snever unntaksregel som kan benyttes i enkeltstående tilfeller som ikke skaper presedensvirkninger som igjen kan ha som følge at de i praksis setter bestemmelser i plan til side. De uttaler at produktive skogarealer bør beholdes landbruket, og at det må være mulig å sikre grunn for brønn og adkomst uten at tomte blir på totale 7 dekar. De gir faglig råd om å stille vilkår slik at tomte begrenses til det som strengt talt er nødvendig for å unngå presedensvirkning av å tillate fradeling av en så stor tomt. De skriver videre at fradeling av naust ikke vil endre på eksisterende bruk av strandsonen.

Høringsuttalelsene er blitt forelagt søker. Søker leverte etter dette et revidert situasjonskart, der ønska tilleggsareal til fritidseiendommen ble redusert fra 5 til 3 dekar.

Lover og forskrifter

Plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 26-1
Jordloven §12
Naturmangfoldloven §§ 8-12
Vannforskriften

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:

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

Vurdering etter jordloven:

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.

Delmål i landbruksplanen som kommunedirektøren mener er relevant i denne saken er punkt 3.9 som sier at en skal beholde lokalt eierskap på skogeiendommer med bakgrunn i at en mener eiere som bor i kommunen har bedre grunnlag til å ivareta ressursene i et langsiktig perspektiv. Det beskrives også miljø- og klimagevinst i punkt 5.1 og 5.2 via redusert transportbehov og holde jord i god hevd.

Drifts- og miljømessige ulemper

Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en fritidseiendom er ikke uvanlig. Fritidseiendommen ligger et stykke unna landbruksjorda, og siden tunet allerede er fradelt vil det landbruksmessig ikke gi noen større drifts- og miljømessige ulemper enn det er i dag. Arealet som søkes fradelt er svært bratt og drift av skogen rundt er mulig etter fradelinga.

Etablert adkomst til nausta går i dag gjennom produktiv skog, annet markslag og over fulldyrka jord. Adkomst over dyrkajord er i seg selv uheldig. Siden adkomsten er etablert, samt også leder til det andre naustet på landbrukseiendommen vurderer kommunedirektøren at fradelingen ikke vil ha vesentlige drifts- og miljømessige ulemper utover de ulemper som måtte være der i dag.

Tjenlig og variert bruksstruktur

Siden fradelingen er et ledd i salg av landbrukseiendom 244/1, vil ressursene i neste omgang styrke en annen landbrukseiendom i kommunen som er i drift. 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. Det aktive nabobruket kan drive 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

Omsøkt 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 blir lagt til et aktivt nabobruk.

Driftsmessig god løsning

Ved at landbrukseiendommen selges til et aktivt nabobruk vil det være korte driftsavstander

til jord og skog. 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 det arealet en leier vil i denne saken gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda.

Helhetsvurdering

Kommunedirektørens samlet vurdering er at fordelene med fradelinga er større enn ulempene slik at fradelinga kan tillates. Det legges avgjørende vekt på at landbrukseiendommen selges til et aktivt nabobruk.

Vurdering miljø:

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

Hensynet bak byggeforbud i 100-metersbeltet

I 100-metersbeltet langs sjø skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Tiltaket er innenfor 100-meterbeltet, men vil kun gi en formalisering av situasjonen siden naustet er oppført på et tidligere tidspunkt. Tiltaket vil ikke medføre at tilgangen til strandsonen hindres eller påvirkes utover dagens situasjon. Interesser knyttet til natur og kulturmiljø, friluftsliv og landskap blir ikke vesentlig berørt.

Vann og avløp:

Fritidsboligen har egen brønn på gbnr. 244/1. Situasjonen med hensyn til vann og avløp endrer seg ikke som følge av tiltaket.

Avkjøring:

Eiendommen benytter samme adkomst som før.

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.

Kommunens samlede vurdering er at hensynene bak LNF-formålet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt. 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 delingsvedtaket blir fulgt.

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

Momenter som taler imot

Kommunedirektøren finner ønsket størrelse på fritidseiendommen stor, og at dette kan skape presedens i kommende saker.

Adkomst til naust over dyrkajord er en ulempe som må vektlegges, selv om dagens situasjon ikke endres.

Momenter som taler for

Fritidseiendommens beliggenhet, samt at den ikke nyetableres er viktige momenter imot at tiltaket vil skape presedens.

Delingen ønskes ifbm salg av resteiendommen, og rettighetssikring kan forebygge potensielle konflikter i framtiden.

Siden fradelingen er et ledd i avhending av landbrukseiendom 244/1, vil ressursene i neste omgang styrke en annen landbrukseiendom i kommunen som er i drift. Landbruksenheter med stor andel eide arealressurser sannsynliggjør også varig bosetting og næringsutvikling i kommunen. 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.

Etter en samlet vurdering kommer en fram til at verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene er i tillegg klart større enn ulempene, og kommunedirektøren tilrår at dispensasjon gis.