



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2020/6483

Dato: 09.02.2021

Austdalsveien 1900 - gbnr. 155/14 - deling til boligformål - dispensasjon fra deleforbud i LNF-område

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, i forbindelse med fradeling av ei boligtomt på eiendommen gbnr. 155/14 som omsøkt.
2. Med hjemmel i jordloven § 12 og plan- og bygningsloven § 20-2 fradeles en parsell på om lag 7,5 dekar til boligformål, av eiendommen gbnr. 155/14 som omsøkt.

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt separat.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. Forvaltningsloven § 28. Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, klagen sendes kommunen for behandling. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

Forvaltningsloven §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Oppsummering

Eier av landbrukseiendommen gbnr. 155/14 søker om å få fradele en parsell på om lag 7,5 dekar til boligformål. Det finnes allerede bolighus på parsellen som ønskes fradelt.

Området omfattes av arealdel til kommuneplan for Rissa, og parsellen ligger innenfor område avsatt til LNF-formål hvor det i utgangspunktet er bygge- og deleforbud.

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

Statsforvalteren gir **faglig råd** om å begrense tomta, for å forhindre slik at viktige naturtyper blir berørt, og for å unngå uheldig presedens.

Kommunen har vektlagt bosettingshensyn og lagt til grunn at denne fradelinga er et ledd i at landbrukseiendommen skal overdras til annen eier.

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.

Saksutredning

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanens arealdel for fradeling av en boligtomt på 7,5 mål fra landbrukseiendommen gbnr. 155/14. Tiltaket skjer som følge av at landbrukseiendommen skal overdras til ny eier. I henhold til kommuneplanens arealdel er ikke bygging og deling til annet formål enn stedbunden næring tillatt.

Tiltaket fritas fra nabovarslingsplikten da naboers interesser ikke anses berørt som følge av tiltaket, jfr. plan- og bygningsloven 21-3, annet ledd.

Eiendommen gbnr. 155/14:

Ifølge gårdskart har eiendommen dette arealgrunnlaget:

Markslag (AR5) 7 klasser		
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
 Fulldyrka jord	40.9	
 Overflatedyrka jord	0.0	
 Innmarksbeite	0.0	40.9
 Produktiv skog *	634.9	634.9
 Annet markslag	3263.2	
 Bebyggd, samf., vann, bre	93.5	3356.7
 Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	4032.5	4032.5

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

Høringsuttalelser

Saken har vært sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Sametinget.

Sametinget har ingen kulturminnefaglige merknader til søknaden.

Trøndelag fylkeskommune vurderer at boligtomt på 7,5 dekar må anses som stor, men har ingen merknader med hensyn på de regionale interessene de skal ivareta.

Statsforvalteren i Trøndelag sin landbruksavdeling skriver at de ikke har avgjørende innvendinger til at boligen fradeles i og med at fradelingen er ledd i at landbrukseiendommen skal overdras til sønnen. De synes imidlertid at det er uheldig at det er blitt oppført bolig på dyrkamark i utgangspunktet, og ber om at kommunen får fram hva som er bakgrunnen for dette og hvilke vurderinger som da ble gjort. Videre mener det at en boligeiendom på 7,5 dekar er stor, og at produktive skogarealer bør forbeholdes landbruket. Videre viser de til at boligtomter som ligger nært jordbruksarealer kan medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. De gir **faglig råd** om å stille vilkår slik at tomta begrenses, og at man på den måten vil unngå uheldig presedensvirkning.

Klima og miljøavdelinga skriver at omsøkte tiltak kommer i berøring med den registrerte naturtypen bekkekløft og bergvegg. På grunn av områdets betydning for krevende rødlistede lavarter i trøndelagsselementet er Bjørndalsbekken vurdert som regional viktig verdi (B) ifølge naturbase. Deres **faglige råd** er å ikke la eiendommen innbefatte denne registrerte naturtypen.

Vurdering

Angående tidligere boligtiltak på eiendommen:

Årsaken til at det ble bygd ny bolig på gbnr. 155/14 var at det opprinnelige våningshuset brant ned for ca. 5 år siden. Ny bolig fikk noe endret plassering i forhold til den opprinnelige, ved at den ble flyttet ca. 150 meter sør for den gamle. Det ble i byggetillatelsen satt vilkår om at dyrkajorda som gikk med skulle erstattes ved at det opprinnelige tunet skulle tilbakeføres til dyrka mark.

Kommunen vurderte den gang at gjenoppføring av våningshus på en landbrukseiendom var i henhold til LNF-formålet.

Vann og avløp:

Vurdert ved behandling av byggesøknad, ingen nye forhold som må tas stilling til.

Avkjøring:

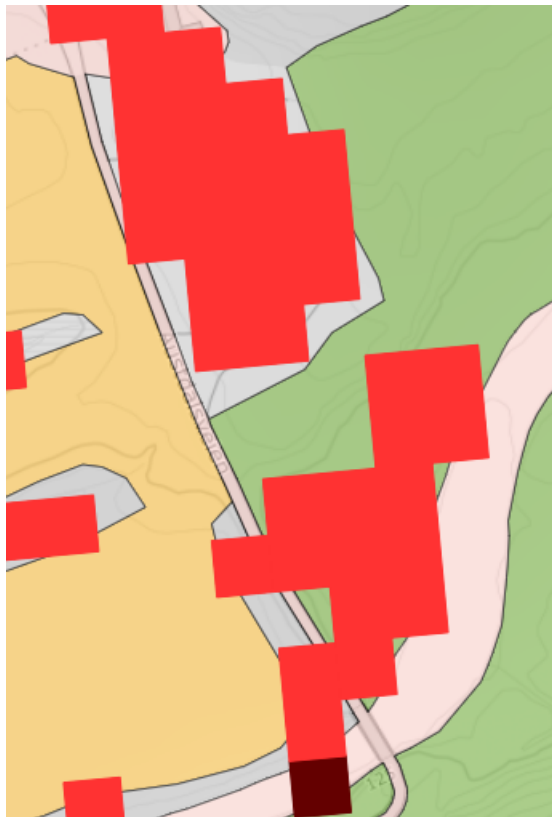
Vurdert ved behandling av byggesøknad, ingen nye forhold som må tas stilling til.

Landbruksfaglig vurdering:

Arealene som søkes fradelt er klassifisert som bebygd areal, annet markslag og produktiv skog. I følge Nibios Kilden er den produktive skogen som inngår i omsøkte tiltak av kvalitetene uproduktiv skog og skog med lav bonitet. Størsteparten av skogsarealet nord på tomta er ikke tilplantet, og er anført som jorddekt fastmark.

Det ble utført befarings på gbnr. 155/14 den 12. november 2020. Inntrykket fra befaringen bekrefter kartleggingen i AR5 og i skograpporten i Kilden. Det er anmerket mulig dyrkbar jord ned mot elva, der omsøkte tiltak danner en spiss. Se vedlagte kartutsnitt. Dyrkbar jord er anmerket med rødt. Området måles inn til ca. 1 dekar på gårdskart. Det aktuelle området for dyrking fremstår som lite effektivt driftsmessig.

Etter en samla vurdering synes ikke fradelingen å gi økte driftsulemper for landbruket. Delingen virker ikke avgjørende for bruksstrukturen i området. Kommunal landbruksforvaltning har samlet sett ikke vesentlige motforestillinger mot fradeling av boligtomten.



Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Søk i naturbase viser at tomteareal kommer i berøring med den registrerte naturtypen bekkekløft og bergvegg. Det vurderes at fradelingen ikke berører naturtypen ytterligere ut over hva som allerede er tillatt ved at det er blitt tillatt oppføring av bolig her.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være 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)

Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak ikke fører til vesentlig presedens. Bakgrunnen for dette er at tiltaket er ledd i at en landbrukseiendom skal overdras til ny eier, og at denne saken ikke danner sammenlikningsgrunnlag for andre typer fradelingsaker senere.

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)

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

Vurdering av Statsforvalteren sine faglige råd:

Ei boligtomt på 7,5 mål er i utgangspunktet ei stor boligtomt. I denne saken vektlegges at tiltaket er et ledd i at landbrukseiendommen skal overdras til sønnen. Kommunens praksis i liknende fradelinger er at de har fått aksept. Tiltaket ligger også utenfor pressområde for utbygging.

Statsforvalteren skriver at produktive skogarealer bør forbeholdes landbruket. I dette tilfellet er det snakk om barskog av lav bonitet, med andre ord ikke det mest verdifulle arealet i skogsbrukssammenheng. Landbrukseiendommen for øvrig overføres sønnens landbrukseiendom, noe som er i tråd med formålet i jordloven. Når det gjelder den registrerte naturtypen bekkekløft og bergvegg, vurderer vi at fradelingen som nå omsøkes ikke vil berøre naturtypen vesentlig ut over dagens situasjon.

Dispensasjon

Til lovens § 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.

I denne saken kommer kommunen fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Landbruksmessig har tiltaket liten innvirkning. Landskap blir ikke vesentlig berørt ut over hva som allerede er tillatt ved at det er etablert bolig her. Det vil ikke oppstå miljø- eller driftsulempene for landbrukseiendommen. Ved resterende deler av landbrukseiendommen skal legges til sønnens eiendom og vil styrke et landbruksforetak i aktiv drift. Interesser knyttet til friluftsliv blir ikke berørt.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at det blir fradelt ei boligtomt som anses for å være stor. Statsforvalteren har også uttalt seg negativt og gitt faglige råd om å begrense tomta.

Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltaket vil skape bolyst og trivsel for familien som får arealet i sitt eie. Vi legger også til grunn at liknende fradelinger, som ledd i overdragelse av landbrukseiendom, har gått gjennom tidligere.

Etter en samlet vurdering kommer en fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren tilrår at dispensasjonen innvilges.

Vedlegg

- 1 Austdalsveien 1900 - gbnr. 155/14 - deling av grunneiendom/oppmålingsforretning - kart
- 2 Austdalsveien 1900 - gbnr 155/14 - søknad om dispensasjon
- 3 Austdalsveien 1900 - gbnr. 155/14 - søknad om deling av grunneiendom/oppmålingsforretning
- 4 Austdalsveien 1900 - gbnr. 155/14 - deling av grunneiendom/oppmålingsforretning - uttalelse
- 5 Austdalsveien 1900 - gbnr. 155/14 - deling av grunneiendom/oppmålingsforretning - uttalelse
- 6 Austdalsveien 1900 - gbnr. 155/14 - deling av grunneiendom/oppmålingsforretning - uttalelse
- 7 Austdalsveien 1900 - gbnr. 155/14 - deling av grunneiendom/oppmålingsforretning - uttalelse