

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Søknad om fradeling av boligtomt - dispensasjon fra kommunedelplan for Austrått - gnr. 82, bnr. 16 - Ellen Reksterberg**Vedlegg:**

- 1 Søknad om fradeling fra eiendommen Fjæren 1621/82/16
- 2 Situasjonsskart - tunet på "Tinden" 82/29
- 3 Særutskrift - Søknad om fradeling - "Fjæren" gnr 82 bnr 16 i Ørland, eier Ellen Johanne Reksterberg
- 4 Søknad om fradeling av ubebyggt areal fra "Fjæren" - 1621/82/16
- 5 Utsnitt av kommunedelplan for Austrått
- 6 Oversiktsplan
- 7 Gårdskart
- 8 Vedr. søknad om fradeling av åkerholme på Tinden

Sakens bakgrunn og innhold

I delingsskjema datert 12.11.2012 søker Ellen Johanne Reksterberg om tillatelse til fradeling av parsell på inntil 1.0 daa fra sin eiendom gnr. 82, bnr. 16. Parsellen skal benyttes til boligformål.

Parsellen ligger i et område som i henhold til kommunedelplan for Austrått er underlagt planformål LNF, sone 1. I dette området er det ikke tillatt med oppføring av ny spredt bolig, ervervs - eller fritidsbebyggelse, herunder fradeling til slike formål.

I skjema søkes derfor samtidig om dispensasjon fra planen. Søker har også fremmet eget brev/søknad om dispensasjon med begrunnelse datert 01.12.2012

Søker viser først til utkast til reguleringsplan for boligområde utarbeidet av Arkiplan som ligger haugen øst for omsøkte parsell. Plansaken har vært sendt på høring. Etter siste revisjon har det ikke vært vesentlige merknader til planen. Søknad om fradeling av dette området er under forberedelse. Dersom boligfeltet blir godkjent vil det bli opparbeidet veg langs foten av skråningen og avstand mellom denne veg og boligtomta blir kun ca 30 m. Søker viser også til at det tidligere har stått hus på holmen da "Tinden 82/29" en gang var selvstendig gårdsbruk.

Felles landbruksnemnd for Ørland/Bjugn behandlet delingssaken etter jordloven i møte 21.11.12. Søknaden ble innvilget med vilkår.

Søknaden er oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag som har avgitt uttalelse i brev av 22.01.13. Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon og viser til påregnelige drifts- og miljømessige

ulemper som følge av at tomta plasseres inne i areal bestående av dyrka jord. Atkomst vegen vil dele opp et større produksjonsareal og medføre vanskelige driftsmessige forhold.

Fylkesmannen påpeker videre at det er uheldig å åpne for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan og påpeker at ny bebyggelse bør plasseres i områder avsatt til utbygging. Bit- for bit utbygging vil over tid føre til en undergraving av gjeldende utbyggingsplaner og den helhetlige utbyggingsstrategi.

Sør-Trøndelag fylkeskommune varsler behov for arkeologisk påvisningsundersøkelse før de kan avgi uttalelse til saken.

Administrasjonens vurdering

Omsøkte parsell ligger på en liten holme omringet av dyrka jord. Vi kan derfor, slik Fylkesmannen påpeker, forvente visse drifts- og miljømessige ulemper. Det er kun 100 m² dyrkajord som vil medgå som følge av delingen i form av atkomstveg. Atkomst sikres da som tinglyst vegrett (skal nødvendigvis ikke inngå i parsellen)

I brev fra søker datert 01.12.12 vises det til tidligere sak fra 2006 - 2008 om utarbeidelse av reguleringsplan for "Tinden boligfelt" som ligger i skråning øst for omsøkte parsell. Som følge av merknader fra bl.a. Fylkesmannen ble første skisseutkast til plan omarbeidet slik at mindre dyrka mark ble berørt av veg og boligbebyggelse. Omsøkte boligtomt var ikke del av plan. I uttalelse til siste utkast ble det bl.a. påpekt at området for boligbygging bør strekkes minst 100 m fra Balsneselva.

Det er nå søkt om fradeling av planområdet. Denne saken er foreløpig ikke behandlet. En må derfor være forsiktig med å legge for mye vekt på et byggefelt og atkomstveger som på nåværende tidspunkt ikke er vedtatt. Dersom området blir utbygd, vil imidlertid omsøkte boligtomt ligge i tilknytning til det nye boligområdet med deler av atkomstveg allerede godkjent omdisponert. Dette taler noe til fordel for å akseptere delingen.

Administrasjonen finner det imidlertid uheldig å fradele tomt midt ute på en åkerholme i jordbrukslandskapet. En viser bl.a. til administrasjonens vurdering av søknad om bygging på åkerholme på naboeiendom gnr. 82, bnr. 24. Deling/bygging på en holme omringet av dyrka mark vil kunne skape konflikter mellom boligeier og driver av landbruksjord. Det er forskjell på en slik plassering og en plassering der man kun har jordstykket tilgrensende på den ene siden.

Evt. bebyggelse i området bør samles i skogkledt skråning øst for området slik at driftsareal og boligbebyggelse holdes atskilt.

Vurdering av prinsippene i Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert særskilte naturverdier på området jfr. kommunens biologiske mangfold kartlegging.

Rådmannens innstilling:

Planutvalget finner ikke å kunne innvilge dispensasjon fra LNF formålet i kommunedelplanen for fradeling av boligtomt på gnr. 82, bnr. 16

Begrunnelse: Fradeling av tomt vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbrukseieendommen. Tiltaket vurderes derfor å komme i konflikt med det hensynet LNF formålet i kommuneplanen skal ivareta. Vilkårene i PBL § 19-2 vurderes ikke å være oppfylt.