

**SAKSFRAMLEGG****Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

| <i>Saksnr</i> | <i>Utvalg</i>                 | <i>Møtedato</i> |
|---------------|-------------------------------|-----------------|
|               | Planutvalget - Ørland kommune |                 |

**Søknad om fradeling av tomt med eksisterende bolig - gnr. 68, bnr. 3 - Arnstein Hovde. Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.**

**Vedlegg:**

- 1 Søknad om deling av grunneiendom
- 2 Kart over omsøkt parsell
- 3 Særutskrift - Delingssak - 1621/68/3 - Hovde Arnstein
- 4 Ad vedtak i delingssak - 1621/68/3 - Hovde Arnstein
- 5 Utsnitt kommuneplanens arealdel
- 6 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av eksisterende bolig - 1621/68/3 - Arnstein Hovde

**Sakens bakgrunn og innhold**

I delingsskjema mottatt 28.03.12 søker Arnstein Hovde om tillatelse til fradeling av parsell med eksisterende bolig fra sin landbrukseiendom gnr. 68, bnr. 3.

Parsellen er på ca 1.2 daa og ligger i område som i henhold til kommuneplanens arealdel er underlagt planformål LNF sone 1 hvor det er forbud mot oppføring av spredt bolig og fritidsbebyggelse, herunder fradeling til slike formål. Søknaden må derfor behandles som en dispensasjon fra arealdelen.

Landbruksnemnda har i møte 19.09.13 samtykket i delingen med hjemmel i jordloven. Landbruksnemndas vedtak følger vedlagt.

Etter at kommunen gjorde søker oppmerksom på at det i følge plan- og bygningsloven må fremsettes begrunnelse for dispensasjon, mottok kommunen brev fra adv. Lars Erik Solli datert 05.01.13. I brevet argumenteres det med hvorfor landbruksnemndas vedtak er korrekt og hvorfor det bør kunne innvilges dispensasjon fra arealplanen. Brevet følger vedlagt i sin helhet.

Dispensasjonssaken er oversendt Fylkesmannen på høring, som ga sin uttalelse i brev av 08.03.13. Fylkesmannen mener at en eventuell tvil om hvorvidt det vil kunne slå inn drifts- og miljømessige ulemper bør være innenfor kommunens mandat å vurdere. Fylkesmannen minner om kravene til vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven.

## **Administrasjonens vurdering**

Ved vurdering av hvorvidt man kan innvilge dispensasjon fra LNF sonen, skal man legge vekt på de hensyn som ligger til grunn for planformålet. Fordelene må være klart større enn ulemperne. Videre bør kommunen ikke gi dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ til søknaden.

Saken gjelder tomt for eksisterende bygning. En fradeling vil dermed ikke påvirke natur eller friluftsinnteresser. Tema for fradeling av eksisterende boliger inne på tun, vil være eventuelle drifts og miljømessige ulemper som følge av nærhet til driftssenter. Tomta vil være fritt omsettelig.

Boligen har samme atkomst som tunet for øvrig og ligger inntil en av driftsbygningene på gården. Boligen ligger imidlertid i nedre hjørnet av tunet vendt mot en side av driftsbygningen som verken har porter eller dør. Den ligger dermed noe tilbaketrukket fra de områdene hvor landbruksløsøre brukes eller lagres. Det er ikke husdyrhold på bruket. Slik søkers advokat skriver, er det med bakgrunn i landbrukseiendommens størrelse lite sannsynlig at det vil bli satt i gang husdyrhold på bruket igjen.

Alle tiltak skal undergis vurdering etter prinsippene i naturmangfoldloven. Tiltaket gjelder fradeling av tomt med eksisterende bolighus og tilhørende hage, og vil naturlig nok ikke berøre naturverdier.

Ut fra disse vurderinger, anses ikke hensynene i LNF formålet å bli vesentlig tilsidesatt. Tiltaket vil i liten grad gi drifts- og miljømessige ulemper for gårdsdriften. Dette også jf. landbruksnemndas vurdering. Statlig myndighet har ikke uttalt seg negativt til søknaden.

Administrasjonen finner derfor å kunne tilråde fradeling og dispensasjon som omsøkt.

Avstanden fra foreslått tomtegrense til driftsbygningen er imidlertid noe marginal. Avstanden burde vært minimum 2.0 m. En finner imidlertid å kunne akseptere 1.0 m dersom det blir tinglyst en rett for landbrukseiendommen å ta i bruk den fradelte parsell i forbindelse med vedlikehold av driftsbygningen.

## **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-1 bokstav m, innvilges herved dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - LNF sone 1 - med tilhørende delingssamtykke for fradeling av tomt på ca 1.2 daa med eksisterende bolig fra gnr. 68, bnr. 3.

Begrunnelse framgår av saksvurderingene.

Vilkår: Avstand fra tomtegrense til driftsbygning kan ikke være mindre enn 1.0 m. Det må tinglyses en heftelse på den fradelte tomt som sikrer landbrukseiendommen tilgang til tomta i forbindelse med vedlikehold av driftsbygningen.

Boligtomta må sikres tinglyst vegrett over gnr. 68, bnr. 3. Slik erklæring må fremlegges for kommunen som vil sende inn dokumentet for tinglysing sammen med matrikkelbrevet.

