

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV TUN VED SALG AV RESTEIEDOM - 5015/60/37 - SANDVIK NINA MERETHE B.

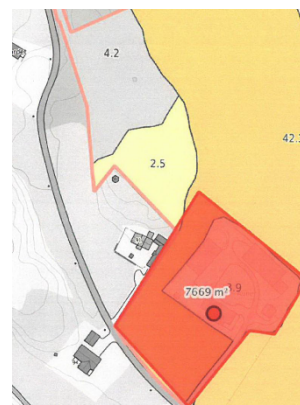
Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, godkjenner Ørland kommune ved planutvalget fradeling av en eiendomstomt på ca. 7,6 dekar fra gnr. 60, bnr. 37 i forbindelse med salg av resteieendommen.

Sakens bakgrunn og innhold

Det er (opprinnelig) søkt om fradeling av et areal på ca. 15 dekar i forbindelse med salg av resten av landbrukseiendommen – søknad datert 05.04.2018. Av disse 15 dekar er ca. 5 dekar fulldyrka mark, og 3,4 dekar innmarksbeite (i henhold til gårdskart).

Søknaden er senere endret (13.08.2018), slik at det kun er tunet på eiendommen - med noe areal i tillegg – som skal fradeles. Se kartutsnitt til høyre. Det skal da fradeles totalt ca. 7,6 dekar – tunet med et areal på ca. 4 dekar, og ca. 3,6 dekar nærliggende dyrka mark. Opprinnelig var det omsøkt å ta med arealene nord for dette, der det står 2,5 og 4,2 (størrelse i dekar).



Søker har i opprinnlig søknaden angitt at hun også ønsker å holde av (fradele) et større område til framtidig boligbebyggelse nord på eiendommen (parsell 2), men etter en dialog med administrasjonen om dette, har hun trukket denne delen av søknaden.

Landbrukseiendommen 60/37 har et samlet areal på 249 dekar. Av dette er ca. 109 dekar fulldyrka mark og ca. 24 dekar innmarksbeite. Landbruksnemnda har behandlet saken i møte 03.09.2018, og fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av ca. 3,6 daa fulldyrka mark og ca. 4 daa tunareal fra landbrukseiendommen "Aune" gnr 60, bnr 37 i Ørland. Samlet areal som godkjennes fradelte eiendommen "Aune" gnr 60, bnr 37 blir da ca. 7,6 daa.

Det settes som vilkår at de øvrige arealene på eiendommen «Aune», selges og legges til bebyggd landbrukseiendom. Gjenstående dyrkajord skal holdes i hevd.

Søknaden om fradeling av 15 dekar er forelagt Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Fylkesmannen fraråder «at det fradeles 15 dekar til framtidig tomteformål», og «vil vurdere å påklage et positivt dispensasjonsvedtak». Fylkeskommunen har ingen merknader.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Dette er en ettersendt sak til planutvalget. Utvalget må selv avgjøre om saken kan tas opp til behandling nå, eller utsettes til neste møte.

Utfordringene i denne saken er i hovedsak relatert til landbruk. Spørsmålet ved behandlingen etter plan- og bygningsloven er om det kan gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av en eiendomstomt til boligformål på 7,6 dekar, bestående av et gårdstun på ca. 4 dekar, og ca. 3,6 dekar fulldyrka mark. Dette kan kanskje anses som et «småbruk», i og med at det er driftsbygninger på eiendommen, og dyrka jord som for eksempel kan benyttes til produksjon av potet og grønnsaker. Dersom det anses som et småbruk, kan en også anse at dette er en fradeling til uendret formål, dvs. til fortsatt LNF-formål. Rådmannen vurderer dette likevel som en dispensasjon fra LNF-formålet, men tar dette temaet med i vurderingen.

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel sier ingen ting om fradeling av tun i LNFR-områder i forbindelse med såkalt bruksrasjonalisering: salg av resteiendom til nabobruk eller annen gårdbruker i området som har behov for tilleggsareal. Retningslinjene til bestemmelsene sier under pkt. 5.1 LNF-område følgende: «Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging».

Dispensasjonsvurdering

Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensyn bak bestemmelsen det dispensereres fra blir satt til side i vesentlig grad. Det kan heller ikke gis dispensasjon dersom ikke fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke innvilge dispensasjon dersom en regional høringsinstans har uttalt seg negativt i saken.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om LNF(R)-areal. I og med at det ifølge søknaden ikke framgår at arealet med fulldyrka mark ikke skal benyttes til noe annet enn jordbruk, anser rådmannen at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Når det gjelder veiingen av fordeler mot ulemper, legger rådmannen til grunn at det foreligger samfunnsmessig interesser av stor vekt til grunn for at delingen er godkjent i henhold til jordloven. I slike saker kan det tillates fradeling av tun med forholdsvis store tomter, dersom det blir en fornuftig arrondering. Rådmannen anser ikke at en slik deling kan danne presedens, da det i all hovedsak bare er i forbindelse med bruksrasjonalisering (salg av resten av landbrukseiendommen) at det kan tillates fradeling av så store tomter.

Landbruksavdelingen hos fylkesmannen er skeptisk til omsøkte deling. Fylkesmannen har uttalt seg på bakgrunn av fradeling av et større areal, der det også var tenkt fradeling av et par tomter til søkers barn. Denne delen av søknaden er som tidligere nevnt trukket. Ut fra dette

mener rådmannen det kan forsvares å gi dispensasjon. Fylkesmannen må imidlertid bli orientert om et positivt vedtak, og få anledning til å påklage dette.

Vedlegg:

- 1 Kart vedlagt opprinnelig søknad
- 2 Uttalelse fra Fylkeskommunen
- 3 Uttalelse fra Fylkesmannen
- 4 Revidert kart – 13.08.2018
- 5 Særutskrift fra behandlingen i landbruksnemnda 03.09.2018