

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Opphaug - fradeling av boligtomt - gnr. 80, bnr. 24

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon fra kommeplan - delplan Opphaug
- 2 Situasjonsskart
- 3 Utsnitt - delplan for Opphaug
- 4 Flyfoto over omsøkt parsell
- 5 Uttalelse - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - Fradeling av boligtomt - 1621/80/24
- 6 Søknad om fradeling av fulldyrka jord - "Breiteigen" gnr 80 bnr 24 i Ørland, eier Torbjørn Rian
- 7 Klage på vedtak i delingssak 1621/80/24 - Rian Torbjørn
- 8 Særutskrift - Klage på vedtak i delingssak 1621/80/24 - Rian Torbjørn

Sakens bakgrunn og innhold

I søknadsskjema datert 20.7.2012 søker Torbjørn Rian om fradeling av tomt på ca 600 m2 til boligformål fra sin eiendom gnr. 80, bnr. 24.

Tomt som søkes fradelt er i henhold til kommunedelplan for Opphaug underlagt planformål LNF sone 1 hvor det er forbud mot spredt bolig- og fritidsbebyggelse, herunder fradeling til slike formål. Søknaden må derfor håndteres som en dispensasjon fra kommunedelplanen

Søknad om- og begrunnelse for dispensasjon framgår av samme skjema s.3.

Søknaden har vært oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, som har avgitt sin uttalelse i brev av 11.09.12. Fylkesmannen fraråder dispensasjon og viser til innskjerpingen av jordvernet. Han mener at omsøkte tomt vil bidra til en ytterligere vanskeliggjøring av de arronderingsmessige forhold. Dette ved at gjenværende dyrka mark mellom omsøkte tomt og adkomst til boligfeltet i vest, blir vesentlig redusert.

Videre mener Fylkesmannen det er det uheldig at det åpnes for utbygging i områder som ikke er i tråd med overordnet plan, noe som vil være med på å undergrave gjeldende arealplan og kommunens utbyggingsstrategi. Fylkesmannens signaler om høy utnyttelse når dyrka jord nyttes til utbyggingsformål, er knyttet til overordnet planlegging og ikke til dispensasjonsbehandlinger. Han viser også til at tomte grenser inn til tunet på eiendommen og at deling kan medføre drifts- og miljømessige ulemper.

En delingssak må også behandles av landbrukskontoret etter jordlovens bestemmelser. Landbruksnemnda avsto søknaden i møte 19.09.12. Søker påklaget vedtaket i brev av 13.10.12. I nemndas behandling av klagesaken ble søknaden innvilget på vilkår. Vedtaket siteres:

1. Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Ørland/ Bjugn Landbruksnemnd samtykke til fradeling av inntil 0.6 daa fulldyrket jord til boligformål fra eiendommen "Breiteigen" gnr 80, bnr 24 i Ørland.

2. Det settes som vilkår for tildelingen at 1.5 dekar annet areal på eiendommens parsell NV for Stokksletthaugen fulldyrket innen 3 år.

3. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter plan- og bygningsloven.

Administrasjonens vurdering

Jamfør plan- og bygningslovens § 19-2, 2. ledd kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Jamfør 4. ledd bør kommunen ikke dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonsvedtaket.

Tomt som søkes fradelt består av dyrka mark. Tomta ligger imidlertid inntil eksisterende boligfelt og atkomstveg i området og det aktuelle dyrka areal ligger noe inneklemt arronderingsmessig. Tomta er av begrenset størrelse og gir forholdsvis høy utnyttelse. I følge søker egner ikke arealet seg "fullt ut" som jordbruksareal da den ligger inn mot berggrunn.

De drifts- og miljømessige ulemper pga nærhet til tun vurderes svært begrensede da tomta ligger utenfor tunområdet og bak et redskapshus med egen avkjørsel. Inne på tunet er godkjent fradelt to tomter som er noe mer utsatt enn den omsøkte tomte.

Naturmangfoldloven krever at alle delings- og byggesaker skal vurderes etter prinsippene i denne. I det tomte består av dyrka mark, besitter den derfor ingen særskilte naturverdier. Det samme gjelder tilgrensende arealer som består av henholdsvis dyrka mark og bebyggelse.

Landbruksnemndas vurdering etter jordloven bør tillegges vekt ved behandling av dispensasjonssaker, men planutvalget skal allikevel gjøre en selvstendig vurdering ut fra hvorvidt vilkårene for dispensasjon er tilstede.

Dersom omdisponering av dyrka mark skal tillates bør dette kunne skje på restareal og inneklemt jordlapper inne i og i utvidelsen av sentra. Fortetting bør være å foretrekke miljømessig framfor utbygging i mer spredtbygde områder.

Ut fra ovennevnte argumenter anses ikke LNF-formålet *vesentlig* tilsidesatt, og en vurderer fordelene som større enn ulempene.

I følge Fylkesmannen i Sør-Trøndelag kan man ikke sette vilkår om nyoppdyrking om vilkår for delingssamtykke etter jordloven. Planmyndigheten vektlegger derfor ikke dette forhold i saken.

Når det gjelder grenseforløpet på tomte, bør en nok vurdere å trekke østlige grense noe lengre vekk fra driftsbygningen på eiendommen for å sikre atkomst i forbindelse med nødvendig vedlikehold av bygget. Søker har imidlertid hensyntatt en evt. mulig tomte nr. to vest for omsøkte tomte, noe som vurderes positivt for å unngå sløsing med areal som ligger til rette for boligbebyggelse.

Utvalgslederens innstilling:

Planutvalget finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-1 å kunne innvilge dispensasjon fra kommunedelplan for Opphaug med tilhørende delingstillatelse for fradeling av boligtomt på ca 600 daa fra gnr. 80, bnr. 24 som omsøkt.

Begrunnelse:

Tomta ligger arronderingsmessig godt til i tilknytning til eksisterende boligfelt. Fradeling må anses som fortetting i eksisterende boligområde, noe som er klart positivt mht. miljøinteressene.

Tomta er forholdsvis liten i størrelse og gir rom for ytterligere en tomt dersom dette skulle bli aktuelt i fremtiden. Jordkvaliteten er begrenset da tomta ligger inntil berggrunn.