

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler:** Arne Nordgård

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

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling parsell til boligformål fra 1621/81/14 - Skalandet søndre

Vedlegg:

- 1 Situasjonsskart
- 2 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- 3 Korte kart boligtomt

Sakens bakgrunn og innhold

Raymond Stranden søkte den 06.03.2014 om fradeling av en parsell til boligformål fra eiendommen gnr. 81 bnr. 14. Denne ble omgjort etter at Landbrukskontoret tok kontakt med søker og ny plassering ble da omsøkt som ble mottatt av kommunen 26.03.2014.

Omsøkt parsell er på cirka 1,1 daa og var da i gjeldene kommuneplan vist som LNF-sone 1. Den betinget da dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne fradeles. I gjeldene kommuneplan er parsellen innenfor område vist som LNFR. Parsellen ligger ikke innenfor støysonen.

Omsøkt plassering er delvis på en tomt som ble godkjent i 1991, men oppmålingen ble ikke gjennomført. Den ble omsøkt flyttet og ble godkjent fradelt i 2012. Ny plassering ble ansett som bedre da den opprinnelige lå midt oppe på en høyde. Adkomst til omsøkt tomt betinger bruk av samme nåværende avlingsveg som må oppgraderes til bilveg for tomtene.

Søknad om dispensasjon (delingssøknad datert 06.02.2014) fra Raymon Stranden:

Grunnlaget for søknad om fradeling av denne tomta er.

Tomten skal selges til mine svigerforeldre. De bor nå på Reksterberget. Den delen av byggefelte som ligger nærmest flystasjonen. De er nå pensjonister å kan tenke seg og bo litt stillere og roligere til på sine eldre dager. På sikt kan det også være at denne tomt blir kårbolig for meg og min kone.

Jordlovsbehandlingen i vedtak nr. 14/50 av 25.06.2014 gav samtykke til den omsøkte fradelingen av cirka 1 daa fra landbrukseiendommen «Skalandet søndre» og forutsatte at formålet med fradelingen var tomt til bolig.

Saken ble sendt til uttalelse til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag med jordlovsbehandlingen. Uttalelse av 31.07.2014:

Landbruk og bygdeutvikling
Ingen merknad.

Miljøvern

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av en boligtomt i et område avsatt til LNF-1.

Fylkesmannen påpeker at Ørland kommune er inne i en kommuneplanprosess og at ny kommuneplan er sendt på høringsrunde. Fylkesmannen mener at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i den helt nye overordnede planen. En slik praksis vil over tid føre til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. En kommuneplan er et resultat av en prosess hvor kommunen, innbyggerne og regionale og statlige etater har kommet til enighet om omfang og lokalisering av utbyggingsområder. Kommuneplanen er en kontrakt mellom kommunen og regionale myndigheter om arealbruken. Fylkesmannen forholder seg til denne kontrakten og forventer at også kommunen er lojal mot den overordnede og omforente planen.

Fylkesmannen fraråder derfor at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak og ber kommunen vurdere om ny tomt kan lokaliseres til et område avsatt i plan.

Konklusjon

Med bakgrunn i det ovenfornevnte fraråder Fylkesmannen at det gis tillatelse til omsøkte tiltak.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som har følgende vurderinger:

I forslag til ny kommuneplan vil tomta trolig ligge innenfor eller nært inntil det som blir hensynssone kulturmiljø rundt Austrått. Det er ennå ikke utformet bestemmelser og hvilke krav som skal gjelde innenfor dette området. Ut fra det anbefaler vi at man utsetter endelig behandling av saken til etter at kommuneplanen er vedtatt. Da kan en byggesøknad vurderes ut fra utformingsveiledere osv. Forholdet til adkomstveger tilsier også utsettelse da det må utføres arkeologiske undersøkelser. Saken kan ikke vedtas før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart. Ut fra en samlet vurdering vil fylkeskommunen på det sterkeste fraråde omsøkte tiltak.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

I følge vurderingene i Jordlovsbehandlingen er det i Miljødirektoratets naturbase ikke registret kulturminner i det omsøkte området og en kjenner ikke til andre forhold som vil påvirke naturmangfoldet i negativ retning som følge av tiltaket.

Administrasjonens vurdering

Saken har blitt ligget på vent med bakgrunn i at kommuneplanens arealdel skulle bli egengodkjent. Omsøkt parsell ble ikke lagt innenfor hensynssone kulturmiljø rundt Austrått. Vurderingene er basert utfra gjeldene kommuneplan selv om søknaden kom inn mens den gamle fortsatt var gjeldene.

Området ble ikke foreslått lagt ut til utbyggingsformål i behandlingen til kommuneplanens arealdel. Nord for området ble det lagt ut et nytt felt (B_10) til boligformål som er i tilknytning til eksisterende boligfelt (Røstadhaugan). Slikt sett burde søker/kjøper henvises til dette området for å begrense bit for bit nedbygging av arealer i kommunen. Det er ikke fremmet noe forslag om reguleringsplan for dette området så det er uvisst når dette området blir byggeklart.

Hvis framtidig bolig skal ha en framtidig bruk som kårbolig bør den ikke fradeles fra hovedbruket eller det må etableres en tinglyst avtale om forkjøpsrett for hovedeiendommen. Dette forholdet må tas i betraktning hvis hovedbruket på et senere tidspunkt søker om å fradele tomt fra hovedeiendommen til kårbolig.

Området har en del boligbebyggelse fra før og adkomst til tomten vil bli samme som framtidig bolig på gnr. 81 bnr. 218. Forholdet til adkomst ble da vurdert i den saken og ble ikke anmerket i noe særlig grad, antagelig fordi en så en sambruk mellom landbruk og boligtomten for adkomstvegen.

Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert i forbindelse med Jordlovsbehandlingen og de skriver at en kjenner ikke til andre forhold som vil påvirke naturmangfoldet i negativ retning som følge av tiltaket.

Den opprinnelige tomten til gnr. 81 bnr. 218 var oppe på toppen av området og ved å flytte den kom den ned fra toppen. Ny bolig må plasseres med en slik høyde for ferdiggulv og med en begrenset mønehøyde slik at man ikke får boligen plassert på den høyeste punktet. Boligen er tiltenkt pensjonister og man må da prosjektere ny bolig utfra at den skal være en tilgjengelig boenhet. Det innebærer at det ikke er for stor høyde forskjell fra vegen og til inngangen til boligen og at hovedfunksjonene skal være på inngangsplanet. Utfra disse forholdene er det fornuftig å sette en maks kotehøyde for ferdiggulv og en maks mønehøyde for boligen.

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt på 1,0 daa fra eiendommen gnr. 81 bnr. 14.

Begrunnelse: Tomten ligger ved tidligere fradelt boligtomt og ved et etablert boligområde. Fradelingen vil ikke gå på bekostning av dyrkamark. Området er for lite til å kunne ha blitt vurdert til utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel i forhold til å ikke bygge på dyrka marka.

Vilkår:

1. Maks kotehøyde ferdiggulv for boligen settes til kote 21 og maks kotehøyde for møne settes til kote 27. Mindre justeringer kan vurderes gjennom byggesaken ved god tilpasning til terrenget og omgivelsene. Det må legges til rette for en felles avløpsløsning med gnr. 81 bnr. 218.
2. Forholdet til automatiske fredet kulturminner må avklares. Dette gjelder spesielt adkomstvegen.