

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV BOLIGTOMT FRA 1621/67/1 - BREKSTAD GÅRD

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av en tomt på 0,9 daa til boligformål fra eiendommen gnr. 67 bnr. 1.

Begrunnelse:

Dispensasjonen er ikke i strid mot hensynet bak kommuneplanens bestemmelser, men er i dens intensjon om å fortette boligbygging på Brekstad i nær tilknytting til eksisterende boligbebyggelse. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene siden arrondering forbedres og utskilling av kårbolig letter generasjonsskifte for gården.

Sakens bakgrunn og innhold

Svein Olav Ulset søker den 14.07.2015 om tillatelse til fradeling av en tomt til boligformål fra sin landbrukseiendom gnr. 67 bnr. 1 – Brekstad Gård. Det søkes også om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradelingen da omsøkte parsell er vist som LNFR – område i kommuneplanens arealdel. Naboer på gnr. 66 bnr. 29, gnr. 67 bnr. 210 og gnr. 66 bnr. 11 ble varslet om tiltaket og har samtykket i delingen.

Omsøkt parsell er mellom eksisterende boligtomt og reguleringsplan for Brekstad sør. Den vil knytte seg til eksisterende VA-anlegg og bruke avkjørselen til boligen i sør. Avkjørselen ligger delvis på hovedeiendommen.

Dispensasjonssøknad fra Svein Olav Ulset, søknad av 10.07.2015:

Arealet det søkes dispensasjon for er tenkt brukt til boligtomt. Et generasjonsskifte på Brekstad gård er på gang, og det omsøkte området er tenkt brukt til bolig for kårfolket.

Arealet er på ca. 0,9 daa. og er arronderingsmessig upraktisk å drive med dagens utstyr og redskaper, da hjørnet er vanskelig å komme til og blir stående uhøstet.

Arealets passe nærhet til bruket og at det er upraktisk å drive, gjør at det vil være fortreffelig for oppføring av en kårbolig.

Eiendommen er en landbrukseiendom og jordlovsbehandlingen gav i vedtak 15/97 av 21.10.2015 samtykke til omdisponering av 0,9 daa dyrkamark til boligformål og til fradeling av 0,9 daa fra landbrukseiendommen. Det ble ikke stilt noen vilkår til samtykket.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag hadde saken til uttalelse og gav uttalelse i brev av 25.11.2015. Landbruk og bygdeutvikling hadde ingen merknader. Miljøvern hadde følgende uttalelse:

Fylkesmannen mener i utgangspunktet at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan og påpeker at ny bebyggelse bør plasseres i områder avsatt til utbygging. I forhold til omsøkt tiltak er tomten plassert mellom eksisterende boligtomt og byggefelt.

Fylkesmannen har av den grunn ingen merknad til omsøkt tiltak.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune kom med en egen uttalelse i brev av 23.11.2015 der de varslet om arkeologisk registrering av området før de kunne gi noen uttalelse.

I epost av 02.05.2016 gir STFK tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne der de fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i kml § 8 første ledd fatter Sør-Trøndelag fylkeskommune følgende vedtak:

I forbindelse med fradeling av boligtomt gis det med dette tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne, kokegrop), id 219510 på Brekstad gård, gnr/bnr 67/1, i Ørland kommune.

Tillatelsen gis uten vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser. Tilstrekkelig dokumentasjon er allerede gjennomført i forbindelse med registrering utført av Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Tillatelsen gjelder bare det omsøkte tiltaket.

Administrasjonens vurdering

Tomten er vist opp mot eksisterende boligfelt og blir en fortetting av boligområdet. Det er ikke innkommet noen negative uttalelser eller merknader fra naboer og høringsmyndigheter i forbindelse med saken.

Fradelingen er i samsvar med intensjonen om å fortette boligbebyggelsen på Brekstad og er i nær tilknytning til eksisterende boligbebyggelse. I forhold til dyrka mark går det med noe areal, men den berørte dyrka marka er på en plass som er litt utforende å drive. Landbrukskontoret skriver i sin vurdering til saken at arronderingen bedres fordi fradelingen fører til rette kantsoner.

Da det er ingen negative uttalelser eller merknader til fradelingen og tomten er mellom eksisterende boligtomt og boligfelt er det forsvarlig å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for omsøkte boligtomt.

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom - 1621/67/1 - Svein Olav Ulset
- 2 Situasjonsskart
- 3 DELINGSSAK - 1621/67/1 - ULSET SVEIN OLAV. BEHANDLING ETTER JORDLOVEN.
- 4 Kart - 1621/67/1 - Ulset Svein Olav.
- 5 Tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne id 219510, 67/1, Ørland kommune, Sør-Trøndelag