

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADLEING AV AREAL TIL BYGGEFORMÅL - 1621/61/5 - TORBJØRN GARTEN

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om fradeling av parseller til utbyggingsformål på gnr. 61, bnr. 5.

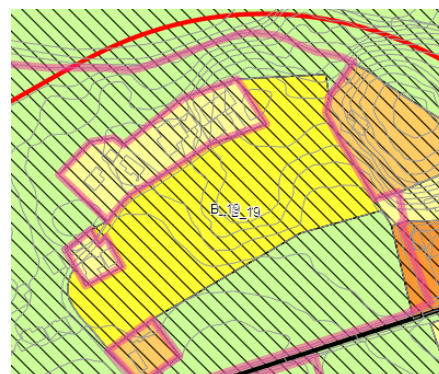
Sakens bakgrunn og innhold

Torbjørn Garten søker om fradeling av to parseller fra gnr. 61, bnr. 5, på henholdsvis 1,2 og 0,37 dekar. Parsellene skal benyttes til boligformål, og har sammenheng med tidligere fradeling av et areal til utbygger på ca. 11 dekar.

Tiltakshaver har muntlig meddelt at parsell 2 utgår.

Plansituasjon

Begge parsellene ligger altså utenfor det som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål (B19). Parsell 1 (den største parsellen) er i sin helhet i LNFR-område i kommuneplanens arealdel, nord for B19. Parsell 2 er i hovedsak i LNFR-område, men kommer også inn på reguleringsplan for Garten, på område for privat kjørevei og boligformål (plan-ID 1621199401). Denne ligger på sørøst-sida av B19.



Like nord for parsell 1 er det regulert vei til Storfosna – Plan-ID [1621200802](#) - Detaljregulering fastlandsforbindelse mellom Storfosna og Garten.

Som begrunnelse for dispensasjon fra kommuneplanens arealdel skriver søker at det er et lite område og ulendt terreng som vil gro igjen. Det er ikke brukt av allmennheten og blir evt liggende mellom et boligfelt og en vei.

Behandling etter jordloven

Delingen er behandlet i landbruksnemnda etter jordloven 01.11.2017, og det ble fattet følgende vedtak:



Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av 1,2 daa utmarksareal (parsell nr. 1) til utvidelse av planlagt boligområde på landbrukseiendommen "Garten" gnr 61, bnr 5 i Ørland kommune.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av 0,37daa fulldyrka jord (parsell nr. 2) som omsøkt.

Med hjemmel i Jordlovens § 9 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn omdisponering av ca. 0,3 daa dyrkajord for felles adkomstvei for fritidseiendommen "Grindberg" gnr 61, bnr 85 og eventuelt for Garten samfunnshus og for boligområdet som skal selges.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av ca. 0,3 daa fulldyrka jord fra landbrukseiendommen "Garten" gnr 61, bnr 5 i Ørland kommune. (Gjelder samme areal som ble godkjent etter §9)

Forutsetning for fradeling av ca. 0,3 daa dyrka mark.

- 1. Arealet kan bare fradeles hvis det godkjennes ny adkomstvei for planlagt boligområde ved Garten samfunnshus.*
- 2. Kjøper av areal for boligområdet overtar tinglyst veirett for fritidseiendommen Grindberg gnr 61, bnr 85.*
- 3. Ved salg av boligområdet holdes det tilbake minimum 0,5 daa av det jordbruksarealet som ligger nærmest gårdstunet på eiendommen Garten gnr 61, bnr 5.*

Uttalelser fra regionale høringsinstanser

Saken er i tillegg sendt Statens vegvesen og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til høring. I sitt høringssvar sier vegvesenet at parsell 1 vil komme i konflikt med areal regulert til veg mot Storfosna/Kråkvåg. Parsellen er derfor ikke egnet til utbygging. Dersom kommunen gir dispensasjon til dette, vil vegvesenet vurdere å påklage vedtaket.

Fylkesmannen er også negativ til planene. Det er ikke synliggjort et behov for utvidelse av boligfeltet. Fylkesmannen vurderer det slik at arealet er uegnet til utbyggingsformål på grunn av framtidig (regulert) vei, og peker på at det ikke foreligger «støyfaglig dokumentasjon som viser at omsøkte areal kan gå tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016». Luftkvaliteten bør også vurderes før en tar stilling til om området kan benyttes til boligbebyggelse. Fylkesmannen ber i likhet med vegvesenet om å bli underrettet dersom kommunen fatter et positivt vedtak, for å vurdere å påklage vedtaket.

Sør-Trøndelag fylkeskommune sier i uttalelsen til saken at omsøkte areal ikke er egnet til utbyggingsformål, da det vil komme i konflikt med areal regulert til veg mot Storfosna/Kråkvåg. Fylkeskommunen fraråder omsøkte deling.

Folkehelsevurdering

Dersom omsøkte areal blir tatt i bruk til boligformål, vil – dersom/når vei til Storfosna blir realisert – bolighus på dette arealet få en støy- og støvbelastning som kan ha negative helsemessige konsekvenser.

Administrasjonens vurdering

Både vegvesenet og fylkesmannen fraråder sterkt å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, og vil vurdere å påklage et positivt vedtak.

Landbruksnemnda mener at parsell 1 kan godtas ut fra en landbruksmessig vurdering. De godkjenner omdisponering av 0,3 dekar dyrka jord fra fylkesveien. Dette arealet inngår imidlertid som veiareal i reguleringsplan for Garten, og er følgelig allerede avklart i henhold til jordloven.

Omsøkte areal kommer ikke i konflikt med noen relevante kartlag i Naturbasen, og anses ikke å utfordre §§ 8-12 i Naturmangfoldloven.

For å kunne gi dispensasjon, må i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Dette er ikke tilfellet her. Det er parsell 1 på ca. 1,2 dekar som omsøkes nå. Dette er et forholdsvis lite areal, som ikke vil ha noe å si for realiseringen av boligfelt her. Samtidig påvises det fra høringsinstansene negative konsekvenser når det gjelder bokvalitet.

Vedlegg:

- 1 Kart vedlagt søknaden
- 2 Uttalelse fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen
- 3 Uttalelse fra Statens vegvesen
- 4 Særutskrift, Jordlovsbehandling
- 5 Kart, veirett og markslag