

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV BOLIGTOMT - 5015/81/14 - STRANDEN RAYMON

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om fradeling av boligtomt fra gnr. 81, bnr. 14.

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om fradeling av en boligtomt på 1,8 dekar fra gnr. 81 bnr. 14. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, da tomten ligger i LNFR-område.

Søknaden om dispensasjon begrunnes bl. a. med at «man ønsker at også neste generasjon skal ha bolig på eiendommen, og få en tilknytning til denne, og eventuelt senere overta». Videre at arealet som søkes fradelte ikke er benyttet til landbruk, og vil ikke skape ulemper for videre drift av gården. Familien som bosetter seg der vil også kunne være en støtte i drifta av gården, ifølge begrunnelsen.

Felles landbruksnemnd for Ørland/Bjugn har behandlet saken i møte 01.11.2017, og fattet følgende vedtak (i samsvar med rådmannens innstilling):

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av inntil 1,8 daa "innmarksbeite" til boligformål fra landbrukseiendommen "Skalandet søndre", gnr 81, bnr 14 i Ørland kommune.

Det forutsettes at:

- fradelingen ikke omfatter dyrka og dyrkbar jord.
- bebyggelsen på den fradelte boligtomten skal ikke komme nærmere dyrka mark enn 10 - ti meter.
- Den nye tomteparsellen må delta i eventuelle utgifter til vedlikehold av vei.

Ved en inkurie ble denne saken først behandlet og godkjent etter jordloven før den kom planmyndigheten i hende.

Saken er sendt fylkesmannen og fylkeskommunen til høring.

Trøndelag fylkeskommune sier i uttalelsen datert 05.01.2018 bl. a. følgende: «Omsøkte tomt ligger inne i jordbrukslandskap med dyrket mark på alle sider. En etablering av boligbebyggelse vil medføre stor landskapspåvirkning og endre kulturlandskapets karakter. En boligetablering medfører også opparbeidelse av teknisk infrastruktur, noe som ofte

medfører større terrenginngrep)). Fylkeskommunen gir et «klart faglig råd» om at omsøkte tomt etableres i samme område som tomt fradelt i 2015.

Fylkesmannen i Trøndelag fraråder også tiltaket, og vil med bakgrunn i vurderingene knyttet til landbruk vurdere å påklage et evt positivt vedtak. «Etter vår vurdering er det uheldig å åpne for spredt boligbebyggelse i et område som preges av jordbruksdrift. Erfaringsmessig vil det på sikt kunne oppstå konflikter mellom de som bor i jordbruksområder og de som driver jordbruk. Konflikten kan ha utspring i lukt, støv og støy fra jordbruksdrift, og eiere av boligeiendommer kan komme med krav som fører til restriksjoner på driften. På denne bakgrunnen vil vi frarå at det gis dispensasjon, og vi vil vurdere å påklage et eventuelt positivt dispensasjonsvedtak. Vi ber om å få tilsendt kommunens vedtak.»

Også med utgangspunkt i de statlige planretningslinjene fraråder fylkesmannen at det gis dispensasjon for fradeling av tomta.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Den største utfordringen i denne saken synes å ligge i forhold til landbruksinteressene. Lokal landbruksforvaltning har godkjent søknad om fradeling, mens landbruksavdelingen hos fylkesmannen sterkt fraråder en fradeling her. Fylkesmannen ble orientert om jordlovsvedtaket ved oversendelse til høring 07.12.2018, og har ikke påklaget dette vedtaket. Det kan tyde på at fylkesmannen ikke mener at delingen går veldig på tvers av praksis og nasjonale interesser.

Ved behandlingen etter jordloven har rådmannen lagt vekt på at fradelingen «kan være et ledd i generasjonsskifte på gården», og har ellers funnet at fradelingen vurderes som forsvarlig «ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi». Ved behandlingen av saken etter plan- og bygningsloven har rådmannen forståelse for fylkesmannens synspunkter, men påpeker at delingen er godkjent etter jordloven ut fra vurderingen at delingen ikke er i strid med jordloven.

Ved behandlingen etter jordloven, kommer det fram at omsøkte tomt ligger ca. 80 meter fra registrerte kulturminner. Disse registreringene i gårdskartet er et «løsfunn» og et avkreftet kulturminne. Det er imidlertid indikasjoner på at det kan være kulturminner like vest for omsøkte tomt. Fylkeskommunen har etter at uttalelsen ble gitt, blitt oppmerksom på dette, og vurderer det som sannsynlig at det kan finnes gravminner fra jernalder på eller like ved den omsøkte tomta. Fylkeskommunen må derfor utføre en befaring i området før de kan gi endelig uttalelse.

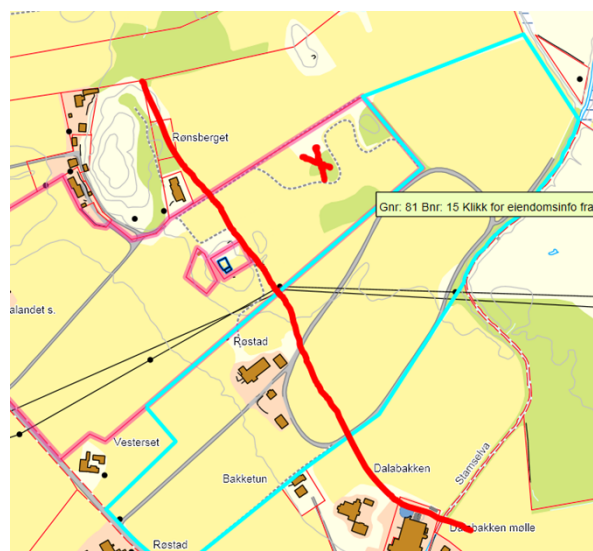
Vurdering i henhold til naturmangfoldslovens §§ 8-12

Paragrafene 9 (føre-var-prinsippet) og 12 (samlet belastning) er relevant for vurderingen i denne saken. Tiltaket kommer omtrent 150 meter «innenfor» en tenkt linje av eksisterende bebyggelse mot Rusasetvatnet (se illustrasjon nedenfor). Ved behandlingen etter jordloven er det påpekt at det er mye hjortevilt i området. En kan ikke vite om dette tiltaket vil ha noen betydning for viltet, men ut fra § 9, kan dette være et moment å ta hensyn til. Paragraf 12 omhandler bl. a. tiltak som kan være med å åpne opp, eller gjøre det lettere, for mer utbygging senere. Dersom det tillates oppføring av en boligtomt nå, vil terskelen være mindre for å tillate flere tomter senere.

Det er ikke funnet spesielle registreringer i Naturbasen vedr. natur og miljø.

Dispensasjonsvurdering:

Dispensasjon kan kun gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke settes til side i vesentlig grad. Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke dispensere fra planer når en direkte berørt regional myndighet har uttalt seg negativt til saken.



Området er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel (landbruk, natur og friluftsliv). Tomtearealet ligger i et område med aktivt landbruk, og like ved et viktig friluftsområde for kommunen. Tiltaket synes å sette hensynet bak landbruksdelen av formålet i kommuneplan (L) til side. Skal man legge fylkesmannens vurderinger til grunn, vil dette være i vesentlig grad, men lokal landbruksforvaltning synes ikke å dele dette synet. Tiltaket vurderes også å sette hensynet til friluftsliv (F) noe til side, da området har nær forbindelse med et utfartsområde. Som rådmannen har vært inne på ved vurderingen i henhold til naturmangfoldsloven, kan tiltaket også sette til side hensynet til natur (N).

Tiltaket er etter rådmannens vurdering i større eller mindre grad beheftet med ulemper når det gjelder kulturminneinteresser, landbruksinteresser, friluftinteresser og viltinteresser. Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene med å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene, som loven krever.

Vedlegg:

- 1 Kartvedlegg fra søker
- 2 Følgebrev
- 3 Særutskrift fra behandling etter jordloven
- 4 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune
- 5 Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag
- 6 Varsel om arkeologisk befaring fra fylkeskommunen
- 7 Vedlegg til varsel om arkeologisk befaring.