

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV BOLIGTOMT - 5015/82/34 - ERLING STRAND

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt fra gnr. 82, bnr. 34.

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om fradeling av en boligtomt på ca. 2 dekar fra gnr. 82, bnr. 34, som ligger ved Balsnes ved Vestråttveien (fylkesvei 6392, tidligere fv 231). Avgivereiendommen er 10,6 dekar stor. Av dette er 9,5 dekar fulldyrka mark. Eiendommen er del av en bruksenhet med hovednummer 78/15. De to hovedteigene er 105,1 dekar store, og ligger like sør for Lerberen.

Adkomst til omsøkte boligtomt blir fra fylkesvei 6392, langs en eldre adkomstvei. Boligen har vært i bruk inntil rundt 1980. Bygget er SEFRAK-registrert, og har tidligere vært del av et tun.

Saken har vært til høring hos regionale myndigheter. Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til fradelingen, og stiller gjerne opp med råd og veiledning i forbindelse med renovering av huset.

Fylkesmannen i Trøndelag frarår at det gis dispensasjon for fradeling, og vil vurdere å påklage et evt. positivt vedtak. Fylkesmannen påpeker at tomte vil bli liggende midt i et aktivt jordbruksområde, noe som vil ha miljø- og driftsmessige ulemper.

Statens vegvesen er også negativ til fradeling av boligtomt her, og viser til at «det er flere områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bolig i umiddelbar nærhet». Vegvesenet viser også til at de er i dialog med Ørland kommune vedr. trafikksikre løsninger for nye boliger i dette området, og at det er et «uheldig signal å sende om man tillater klattvis utbygging uten krav, mens det stilles store krav til utbygging på eiendommer i umiddelbar nærhet».

Delingssaken er foreløpig ikke behandlet i henhold til jordloven.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Fradelingen dreier seg om å ta i bruk et gammel hus som tidligere har vært våningshus på en landbrukseiendom. Huset er forholdsvis stort, med god takhøyde og fine bygningsmessige detaljer, og det er i brukbar stand. Det er trolig mulig å renovere det, men vil koste mye innsats og penger.

Det viktigste argumentet mot deling, er at tomta vil bli liggende som en øy midt i et jordbruksområde. Dette vil med stor sannsynlighet medføre miljø- og driftsmessige ulemper for jordbruket. Det vil bli reetablert en adkomstvei, og det kan bli konflikter i forbindelse med spredning av husdyrgjødsel etc. Dersom det ikke tillates deling, kan trolig tomteområdet og adkomsten saneres etter hvert, og drives i sammenheng med jorda rundt.

Når det gjelder uttalelsen fra vegvesenet, vil rådmannen peke på at det er etablert en gang- og sykkelvei forbi eiendommen. Eiendommen ligger ca. midt mellom Brekstad og Opphaug. Mot Brekstad er det gang- og sykkelvei hele veien.

Naturmangfoldloven

Søknaden er vurdert ut fra §§ 8-12 i Naturmangfoldloven. Mest relevant er vel § 10 vedr. samlet belastning. Dersom det skulle bli gitt dispensasjon for fradeling av en boligtomt her, er det ut fra dagens forvaltningsregime veldig lite tenkbart at dette skulle åpne opp for ytterligere utbygging i nærliggende område. Det er ikke funnet noen aktuelle registreringer i Naturbasen når det gjelder natur- eller kulturverdier.

Dispensasjonsvurdering:

For at kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 skal kunne gi dispensasjon, må ingen hensyn settes til side i vesentlig grad, og fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Det bør ikke gis dispensasjon dersom en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til saken.

Det er positivt dersom dette huset kan settes i stand til fordums prakt. Ut fra hensynet til jordvernet, mener rådmannen likevel at fordelene med å gi dispensasjon ikke kan måle seg med ulempene. En dispensasjon her vil ha negative konsekvenser for landbruket. Både fylkesmannen og vegvesenet vil vurdere å påklage et evt. positivt vedtak. Rådmannen kan ikke se at kriteriene for å gi dispensasjon er oppfylt i denne saken.

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling, med søknad om dispensasjon
- 2 Kart
- 3 Bilder av hus 01.12.2017
- 4 Uttalelse fra Statens vegvesen
- 5 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune
- 6 Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, varsel om påklaging