

SAKSFRAMLÉGG

Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Søknad om fradeling av tilleggsareal til fritidsbolig - gnr. 77/2 - Døsvik Steinar. Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom 1621/77/2
- 2 Situasjonsskart
- 3 Oversiktskart
- 4 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel
- 5 Bilder
- 6 Særutskrift - Fradeling av tilleggsareal til tomt - 1621/77/2 - Døsvik Steinar. Behandling i landbruksnemnda
- 7 SKMBT_C55010012515030. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Tr.

Sakens bakgrunn og innhold

I delingsskjema datert 5.9.2009 søker Steinar Døsvik om fradeling av en parsell på ca. 1,8 dekar fra sin eiendom - gnr. 77, bnr. 2. Arealet skal tillegges tilgrensende fritidseiendom - gnr. 77, bnr. 36.

Parsellen består av en eldre fjøsbygning/låve som før fritidsboligen ble fradelt tilhørte gård/gårdstun og en parsell på ca 900 m² fulldyrka areal. Eiendommen er fra før vel 1,5 dekar.

Bakgrunnen for søknaden er at erverver har behov for lagringsplass, og ønsker derfor å overta driftsbygningen/låven. Det fulldyrka arealet benyttes som en utvidelse av hagen.

Felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn har i møte 18.11.2009 samtykket i delingen med hjemmel i jordloven.

Areal som søkes fradelt er i kommuneplanens arealdel underlagt planformål LNF sone 1. Søknaden må derfor behandles som en dispensasjon fra arealdelen.

Etter at ny plandel av plan- og bygningsloven trådte i kraft, er det nå krav om at søknader om dispensasjon fra plan skal begrunnes. Etter at søknaden var behandlet i landbruksnemnda, ba derfor kommunen søker om å sende inn søknad om dispensasjon med begrunnelse.

I brev av 06.12.2009 søker Døsvik om dispensasjon fra arealdelen. Søker begrunner delingen med at parsellen (det fulldyrka arealet) har en ugunstig arrondering for drift slik den ligger inneklemt mellom veger og fritidseiendom. Låvebrua mot nordvest medfører at man må benytte vegen for atkomst under våronna. Viser for øvrig til vedlagte brev.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i brev av 25.1.2010 avgitt uttalelse til dispensasjonssaken.

Utdrag:

Fylkesmannen viser til at jordvernet er skjerpert, og vurderer at omsøkte fradeling er uheldig for jordressursene i området. På generelt grunnlag vurderer vi at fritidsformål ikke er en viktig nok samfunnsinteresse til at jordvernet kan vike.

Fylkesmannen stiller seg imidlertid positiv til fradeling av låven.

Fylkeskommunen har i sin uttalelse påpekt at eiendommer til fritidsbebyggelse ikke bør overstige 1 daa. Dette med tanke på kommunens framtidige arealbehov. De støtter imidlertid fradeling av SEFRAK-registrerte bygninger (låve er fra ca 1863) da dette kan bidra til å hindre forfall.

Både fylkesmann og fylkeskommunen støtter således den administrative vurdering gjort av landbruksmyndigheten.

Administrasjonens vurdering

For at det skal kunne innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel må ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (her: LNF sone 1), eller hensynene i lovens formålsbestemmelser, bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Administrasjonen ser klart fordelene med å tillate fradeling av den eksisterende låven. Landbrukseiendommen har ikke bruk for bygningen, og fradeling av SEFRAK-bygg (bygninger eldre enn 1900) er positivt da dette ofte bidrar til vedlikehold.

Administrasjonen er imidlertid svært skeptisk til å tillate fradeling av fulldyrka jord til et slikt formål, og støtter fylkesmannens og saksbehandler ved landbrukskontoret i at det ikke foreligger samfunnsmessige interesser av stor nok vekt for å fradele dyrka jord når denne skal benyttes som tilleggsareal til en fritidseiendom. Dette på tross av at jordstykket har en noe ugunstig arrondering. Jordvernet er nå strammet inn fra departementet.

Hadde søknaden omfattet deling til ny boligtomt ville kanskje saken stilt seg noe annerledes - da det fulldyrka arealet hadde vært benyttet til et mer samfunnsnyttig formål.

Dersom en kun fradeler bebygd areal (låve) vil tilleggsarealet bli på ca 650 m². Som landbrukskontoret skriver, kan atkomsten til låven via låvebrua ordnes med en tinglyst avtale.

Utvalgslederens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 93 gis herved dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - LNF sone 1 - med tilhørende delingssamtykke for fradeling av en parsell på ca. 1.8 daa fra eiendommen gnr. 77, bnr. 2.

Parsellen skal nyttes om tilleggsareal til eksisterende fritidseiendom - gnr. 77, bnr. 36.

Begrunnelse: Fradelingen innbefatter en SEFRAK-registrert bygning som naturlig bør tilhøre fritidseiendommen. Den fulldyrka delen av tilleggsarealet har en svært dårlig arrondering hvor det er vanskelig å drive effektiv landbruksproduksjon. Planutvalget mener derfor at hensynet bak LNF- formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det legges også vekt på at landbruksmyndigheten lokalt har samtykket i delingen med hjemmel i jordloven.