

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Søknad om fradeling av hyttetomter og eksisterende tun - gnr. 60, bnr. 27 - Mammi og Erik Moen.

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av eiendom 1621/60/27
- 2 Situasjonsskart
- 3 Søknad om deling av grunneiendom
- 4 Oversiktskart
- 5 Uttalelse fra Fylkesmannen i dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven

Sakens bakgrunn og innhold

I delingsskjema datert 20.5.2010 og tilhørende brev datert 8.6.2010 søker Erik og Mammi Moen om tillatelse til fradeling av eksisterende tun samt 3 hyttetomter fra sin eiendom gnr. 60, bnr. 27 på Storfosna. Tunet skal benyttes som fritidseiendom, og denne eiendommen skal også innbefatte en parsell på motsatt side av kommunevegen.

Bakgrunnen for ønsket om fradeling og ytterligere informasjon framgår av nevnte brev fra Erik og Mammi Moen.

De tre hyttetomtene som søkes fradelt ligger i område som i kommunedelplan for Storfosna og Kråkvåg er underlagt planformål LNF - sone 2 hvor det er tillatt med spredt boligbebyggelse, inntil 2 enheter. Jamfør kommuneplanen, tillates ikke bebyggelse på områder som er viktige jordbruksareal, vilt - og naturområder jf. sektorkartene.

Siden det her søkes om hyttetomter, og et antall på 3, vil søknaden måtte behandles som en dispensasjon fra delplanen.

I følge landbruksplanen ligger tomtene på område som er definert som fjell i dagen/grunnlendt mark. Atkomstveg til tomtene vil imidlertid berøre noe dyrket mark.

Søknaden er oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, og som i brev av 27.7.2010 har avgitt uttalelse til saken. Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader, men forutsetter at tomteavgrensningen (vil gjelde tunet) ikke berører jordbruksarealer, og at minst mulig dyrka mark blir berørt i forbindelse med anlegg av atkomst til tomtene.

Fosen landbruk har i skrivende stund ikke behandlet saken etter jordloven.

Administrasjonens vurdering

Omsøkte hyttetomter ligger i område som er tillatt for spredt bebyggelse. At det her søkes om fritidsboliger og ikke boligbebyggelse som forutsatt i plan, tillegges liten betydning da markedet for boligtomter på Storfosna er forholdsvis lite og det er flere områder som er utlagt til boligbebyggelse på øya.

Tomtene ligger tilgrensende dyrka mark, og en kan således påregne noe drifts- og miljømessige ulemper. Kommunedelplanen har imidlertid åpnet for etablering av bebyggelse her og hyttene kan (med unntak av vestligste tomt) trekkes noe unna selve dyrka marka. Det er godkjent hyttetomter tilgrensende dyrka mark tidligere.

Det kan bli noe krevende å tilpasse fremtidige hytter til terrenget, men saksbehandler har vært på befaring og hatt nær dialog med søker om dette forholdet. Foreslåtte hytteplasseringer er ikke en del av godkjenningen, men gir en antydning på hvor hyttene bør plasseres. Det er gitt signaler til søker at hytte på østligste tomt må bygges i en etasje pga utsatt plassering.

Inntegnet atkomstveg er lagt helt inntil bergskrånningen og det er umulig å få begrenset tapet av dyrka jord ytterligere. Tomteavgrensningen til midterste tomt bør imidlertid følge vegen slik at man følger opp Fylkesmannens forutsetninger om minst mulig tap av dyrka mark.

Ut over dette har administrasjonen ingen merknader til delingssaken.

Utvalgslederens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis herved samtykke til fradeling av eksisterende tun (inklusive parsell øst for kommuneveg) og 3 hyttetomter fra gnr. 60, bnr. 27 som omsøkt.

Det innvilges samtidig dispensasjon fra kommunedelplan for Storfosna og Kråkvåg fra kravet om boligbebyggelse og maks. 2 enheter. Dispensasjon gis med hjemmel i pbl § 19-1, og begrunnelse framgår av vurderingene.

Vilkår:

- Dyrka mark på ikke inngå i fradelingen med unntak av det som er ytterst nødvendig for å få anlagt atkomstveg til tomten jf. vedlagte situasjonsplan. Tomteavgrensningen til midterste hyttetomt må derfor følge skissert vegbanekant.
- Hyttetomtene må sikres tinglyst vegrett fra kommunevegen over gnr. 60, bnr. 27. Slik vegrett kan eventuelt påføres skjøte dersom eiendom skal skjøtes over kort tid etter oppmåling.
- Det må gis delingssamtykke etter jordloven før fradeling kan gjennomføres.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har av kapasitetsmessige årsaker ikke vurdert saken med henblikk på kulturminner. Vi ber derfor tiltakshaver vise ekstra oppmerksomhet, og minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen, jfr. uttalelse fra fylkeskommunen.