



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

Saksbehandler: Aud Marion Røen

Einar Ratdal - deling av grunneiendom - gnr. 14 bnr. 3

Vedlegg:

- 1 Einar Ratdal - søknad om fradeling av 3 boligtomter på gnr. 14, bnr. 3
- 2 Situasjonsskart - målestokk - 1:7500
- 3 Einar Ratdal - kartskisse etter befaring.
- 4 Uttalelse - disp. fra kommuneplanens arealdel

Sakens bakgrunn og innhold:

Søknaden gjelder fradeling av 3 boligtomter fra eiendommen "Grønbugten", gnr 14, bnr 3. Eiendommen ligger i et område som er definert i LNRF-sone i kommuneplanens arealdel og utløser derfor dispensasjonskrav. Gnr 14, bnr 3 er en landbrukseiendom og saken har vært behandlet av landbruksmyndighetene som har fattet slikt vedtak:

Med hjemmel i jordlovens § 9 - 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av inntil 3 daa grunnlendt innmark og skogareal fra landbrukseiendommen "Grønbugten" gnr 14 bnr 3 i Bjugn som areal til 3 boligtomter. Fradeling på samme sted godkjennes ikke hvis det er til fritidsbebyggelse. Tomtene må fortrinnsvis legges utenom fulldyrka jord i henhold til Skog og Landskaps gårdskart. Endelig plassering av tomtene må skje i samråd med Landbrukskontoret i Ørland og Bjugn.

Saken har også vært til høring hos de ulike fagavdelingen hos fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Landbruk og bygdeutvikling og Miljøvern frarår omsøkte fradeling.

Landbruk og bygdeutvikling forutsetter at tomtenes ytterkant avgrenses slik at det ikke medfører omdisponering av dyrka mark.

Samfunnssikkerhet har ingen merknader.

Konklusjon

Med bakgrunn i ovennevnte merknader vil Fylkesmannen fraråde omsøkte fradeling. Dersom kommunen likevel finner a ville dispensere fra egen kommuneplan, så forutsettes at tomtenes ytterkant avgrenses slik at tiltaket

ikke medfører omdisponering av dyrka mark.

Saken er også forelagt **Sør-Trøndelag fylkeskommune** som ut fra en samlet vurdering fraråder omsøkte fradeling.

Berørte naboer er varslet med nabovarsel og har samtykket i tiltaket.

Vurdering:

Landbruksnemnda har gitt samtykke til omsøkt fradeling under forutsetning at tomtene legges utenfor dyrka jord i henhold til Skog og Landskaps gårdskart og forutsetter også at plasseringen av tomtene skal skje i samråd med landbrukskontoret i Ørland og Bjugn. Landbruksmyndighetene vurderer det som positivt at det etableres nye boligtomter i Kotengs-området.

Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune frarår at det innvilges dispensasjon for omsøkt fradeling, men påpeker at dersom Bjugn kommune like vel velger å innvilges slik dispensasjon forutsettes det at tomtenes ytterkant avgrenses slik at tiltaket ikke medfører omdisponering av dyrka mark.

Tiltaket berøres ikke av prinsippene i naturmangfoldloven.

Dersom vilkår satt i landbruksmyndighetenes vedtak og i samsvar med fylkesmannens krav til avgrensning kan dispensasjon for fradeling av 3 boligtomter som omsøkt innvilges.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant i denne saken.

Oppsummering:

Landbruksmyndighetene har godkjent fradeling som omsøkt med vilkår om at tomtene legges utenfor dyrka jord. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune er i utgangspunktet negative til fradelingen, men påpeker samtidig at dersom kommunen velger å gi dispensasjon i denne saken må tomtenes ytterkant avgrenses slik at tiltaket ikke medfører omdisponering av dyrka jord. Tiltaket berøres ikke av naturmangfoldlovens bestemmelser og berørte naboer har samtykket i tiltaket. Etter en samlet vurdering kan omsøkt dispensasjon for fradeling av 3 boligtomter godkjennes med de vilkår som er satt av høringsinstansene.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19 - 2 innvilger Bjugn kommune ved hovedutvalg for arealbruk og drift dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av 3 boligtomter fra gnr 14, bnr 3. Dispensasjon er innvilget med følgende vilkår

- Tomtene må avgrenses slik at de ikke medfører omdisponering av dyrka jord
- Tomtene må sikres evt. rettigheter til atkomst og ledningsnett på avgivereiendommen. Slike rettigheter må tinglyses.
- Det må søkes om tillatelse til utvidet bruk av avkjøring fra kommunal veg