



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV TILLEGGSPARSELL TIL BOLIGFORMÅL FRA 1621/77/4 - DØSVIK

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av en parsell ca. 0,1 daa til boligformål fra eiendommen gnr. 77 bnr. 4.

Begrunnelse: Ved fradeling av omsøkte areal blir det mulig å opprette en fullverdig boligtomt fra gnr. 77 bnr. 27 som gjør at eksisterende fritidsbolig vil ikke bli skadelidende i forhold til utsikt og adkomst.

Sakens bakgrunn og innhold

Rolf Johnny Døsvik søker den 03.05.2016 om fradeling av en parsell på 100 m² fra sin landbrukseiendom gnr. 77 bnr. 4. Bakgrunnen for fradelingen er å få til en boligtomt fra gnr. 77 bnr. 27 (vist som fritidsformål i kommuneplanen) som det er omsøkt fradelt et areal på 964 m² (denne blir behandlet administrativt hvis tillatelse til fradeling fra gnr. 77 bnr. 4 blir innvilget). For å få til en fornuftig plassering av ny bolig i forhold til eksisterende bebyggelse og veg er det behov for å utvide tomten som omsøkt.

Statens vegvesen har i brev av 19.09.2012 gitt avkjørselstillatelse til utvidet bruk av avkjørsel til eiendommen til gnr. 77 bnr. 27. Det ble forutsatt at ny bolig/fritidsbolig ble plassert minimum 15 meter fra midtlinjen av fylkesvegen.

Arealet er definert som innmarksbeite og betinget behandling etter Jordloven for omdisponeringen og fradelingen. Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn gav i vedtak av 22.06.2016 samtykke til omdisponering og fradelingen av 0,1 daa innmarksbeite til nødvendig tomteareal fra landbrukseiendommen gnr. 77 bnr. 4.

Området er vist som LNFR – område i kommuneplanens arealdel og saken ble sendt til uttalelse til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag gav uttalelse i brev av 28.09.2016:

Landbruk og bygdeutvikling

Det er søkt om fradeling av 100 m² grunnlendt beiteareal fra ovennevnte eiendom. Dette arealet skal inngå i en boligtomt på 964 m² som i henhold til kommunens opplysninger er utlagt til byggeformål i kommuneplanens arealdel.

Søker opplyser at ønsket om fradeling av dette arealet skyldes at man vil plassere ny bolig i tilstrekkelig avstand fra veg, samt ta hensyn til lys og utsikt for naboeiendommen.

Vi har merket oss kommunale landbruksmyndigheters sin positive vurdering av saken. Selve arealet som er søkt fradelt må sies å være helt marginalt med tanke på landbruksvirksomhet. Fradelingen vil imidlertid føre til at en ny bolig blir liggende nærmere et jordbruksareal som er i drift, enn det som antakelig vil bli tilfellet dersom man holder seg innenfor grensen for arealet som er lagt ut til boligformål i kommuneplanen. Potensialet for konflikter mellom jordbruksinteressene og bointeressene er derfor større dersom det gis dispensasjon, sammenlignet med om man holder seg til den grensen mellom LNFR og bolig som kommuneplanen trekker opp.

På denne bakgrunnen vil Fylkesmannen frarå at det gis dispensasjon. Vi ber om å bli holdt orientert om kommunens videre behandling av saken.

Miljøvern

Ingen merknad.

Konklusjon

Fylkesmannen viser til det ovenfornevnte og fraråder med bakgrunn i en landbruksfaglig vurdering at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som ut fra de interesser de skal ivareta ikke har merknader til omsøkte fradeling.

Så vidt fylkeskommunen kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer vi det til å være relativt liten risiko for at tiltaket vil komme i konflikt med slike. Fylkeskommunen minner imidlertid 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. Ut over dette har fylkeskommunen ikke andre merknader.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

I følge Miljøstatus.no er det ikke registrert noe i forhold til naturmangfold for omsøkte tomt.

Administrasjonens vurdering

Søker og kjøper har tidligere søkt om en større parsell til fritidsformål som tok et større dyrkaareal og den ble avslått da den gikk på bekostning av dyrka marka og medfølgende driftsproblemer med drift av eksisterende dyrka mark. Området var da i gjeldende kommuneplan lagt ut til spredt boligbygging. Ny søknad er mer i samsvar med tidligere kommuneplan.

Fradelingen av parsellen er vesentlig for å kunne plassere en bolig slik at den ikke er til hinder for den eksisterende fritidsbolig på gnr. 77 bnr. 27 og for å anlegge en ny adkomst

til denne fritidsboligen. Adkomstveg må flyttes for å kunne plassere en ny bolig på tomten. Skissert løsning er en god måte på utnytte eksisterende tomt og få nyttiggjort eksisterende forhold uten at det går så veldig på bekostning av dyrka marka. Noe av bakgrunnen for etableringen av boligen er at det er to som eier fritidsboligen og ved etableringen av boligtomten vil det bli en eier av fritidsboligen da den andre eieren får boligtomten.

Foreslått løsning er en god måte å utnytte eksisterende forhold ved å dele en stor tomt i to og dermed får en ny boligtomt ut at arealet. Å omdisponere 100 m² dyrka mark for å få til en funksjonell boligtomt og plassere en bolig som ikke blir til hinder for eksisterende fritidsbolig er forsvarlig bruk av arealet og gir en god utnytting av arealet.

Arealet er registrert som innmarksbeite og det som er registrert som fylldyrka jord kommer ikke i berøring med det arealet som søkes fradelt. I jordlovsbehandlingen vurderes det at fradelingen ikke vil skape drifts- eller miljømessige ulemper med hensyn stil framtidig drift av dyrkajorda og fradelingen vurderes også forsvarlig ut fra den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag fraråder likevel fradelingen med bakgrunn i at bebyggelse/bolig vil komme nærmere dyrka jorda hvis fradelingen bli gjennomført. Det er en kjensgjerning i at potensialet for konflikter mellom drift av dyrka jord og boligbebyggelse oppstår desto nærmere bebyggelsen er areal i aktivt bruk. Selv om den som etablere forholdet er klar over de ulempene som kan oppstå og vil akseptere disse, er det ikke gitt at dette vil fortsette ved skifte av eiere både på bolig og landbruksarealet. Andre driftsformer kan også medføre større potensiale for konflikter. Dette er ikke en ukjent problemstilling for boliger ved landbruksareal.

I forhold til naturmangfold er det ikke registret noe sårbar natur eller arter for området. Omsøkt fradeling og disponering til boligformål vil ikke være skadelidende for naturmangfoldet.

Ved å bruke hovedsakelig arealet vist som byggeformål i kommuneplanens arealdel gjør at det går med lite «jomfruelig» areal til å kunne etablere en fullverdig boligtomt. Dette gjør at det er forsvarlig å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av en parsell på 100 m² til boligformål fra landbrukseiendommen gnr. 77 bnr. 4.

Vedlegg:

- 1 Situasjonskart
- 2 Kart gnr 77/4 i Ørland. Rolf Johnny Døsvik
- 3 Vedtak: Jordlovsbehandling gnr 77/4 i Ørland. Rolf Johnny Døsvik