

Kåre Hovde

Hovdeveien 35
7130 Brekstad

Deres ref.

Vår ref.

12078/2019/5015/66/8/ARNNOR

Dato

20.09.2019

VEDTAK - FRADELING AV BEBYGD PARSELL FRA 5015/66/8 - FLÅTTEN

Saksnr.: 2019/684
Byggest.: gnr:66 bnr: 8
Vedt.nr.: **19/153**
Saksb.h.: Arne Nordgård

Søker: KÅRE HOVDE
Søknadsdato: **09.04.2019**
Komplett dato: **30.08.2019**

Avdelingsleder PBO har etter Ørland kommunes delegasjonsreglement behandlet og fattet vedtak i følgende sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om oppretting av matrikkel er mottatt av kommunen den 10.04.2019.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder fradeling av en bebygd parsell fra landbrukseiendommen «Flåtten» på gnr. 66 bnr. 8. Parsellen er bebygd med kårbolig. Denne kårboligen var ikke del av overdragelsen når nåværende eier tok over gården. Parsellen er på cirka 1,3 daa og har egen avkjørsel til offentlig veg.

Eiendommen er vist som LNF-formål i kommuneplanens arealdel og betinget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne fradeles.

Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn godkjente i delegert vedtak nr. 19/38 av 19.06.2019 fradeling av cirka 1,3 daa bebygd areal fra gnr. 66 bnr. 8. Det satt vilkår:

Det er et vilkår at den eksisterende driftsveien sør for tomten opprettholdes med en bredde på minimum 5 meter.

Tomten bør også avgrenses mot gangfeltet som går mellom tomte og fylkesveien.

Saken ble sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag 29.08.2019:

Landbruk

Det er kårboligen på eiendommen som søkes fradelt, og kommunen har allerede fattet et positivt jordlovsvedtak. Dette er en type landbrukseiendom som med sin størrelse og drift, i dag ikke ville fått oppført generasjonsbolig innenfor LNFR-formålet, jf. lovverket, rundskriv og forvaltningspraksis. Samtidig erfarer vi at det ved generasjonsskifter likevel gjerne blir forespørsel om generasjonsbolig.

Landbruksavdelingen er derfor, ut fra de langsiktige landbruksinteressene i området, både for denne eiendommen, for drifts- og miljømessige ulemper, og for arealbruken i området, svært kritisk til at en allerede etablert generasjonsbolig fradeles. Dersom tiltakshaver og kommunen tross dette vil ønske å fradele denne, må tiltakshaver på vegne av framtidige generasjoner være innforstått med at ny generasjonsbolig ikke vil være påregnelig.

Trøndelag fylkeskommune (i brev av 13.08.2019) hadde ingen merknader til selve fradelingen. De forutsetter at fradelingen ikke blir til hinder for opparbeidelse av gang/sykkeltraseen.

Dette gjelder en stripe på cirka 2 meter mot fylkesvegen som er regulert til gang/sykkelveg i reguleringsplan for Reksterberg boligområde.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel, LNF – området. Reguleringsplan for Reksterberg boligområde, Gang- og sykkelveg

Vurdering:

Tiltaket betinger dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne fradele den bebygde parsellen.

Landbrukskontoret har gitt tillatelse til fradelingen og vurdere den til å ikke være til hinder for landbrukseiendommen så lenge driftsvegen blir sikret tilstrekkelig bredde. Derfor er det lagt inn som vilkår i fradelingen.

Fylkesmannen er kritisk til fradelingen av kårboligen ettersom det kan medføre behov for ny kårbolig på eiendommen i forbindelse med framtidig generasjonsskifte. Etablering av kårboliger på landbrukseiendommer har blitt vanskeligere og det har blitt sjeldnere. Som regel blir de omsøkt fradelt som fritt omsettelig tomter uten tilknytning til landbrukseiendommen. Fylkesmannen forutsetter derfor at søker og kommunen er innforstått med at å få etablere en ny kårbolig på eiendommen vil ikke være påregnelig. Ellers har de ikke noen merknader.

Fylkeskommunen har ingen merknader, men forutsetter at fradelingen ikke er til hinder for opparbeidelse av regulert gang og sykkelveg. Derfor er det lagt inn vilkår om at det arealet som er regulert til dette formålet ikke skal fradeles til eiendommen.

Landbrukshensynene blir ikke berørt av fradelingen ettersom det er en bebygd parsell med egen adkomst til offentlig veg og driftsvegen blir sikret tilstrekkelig bredde. Det er heller ikke noen avgang av dyrkamark.

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene som kan oppstå.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger Ørland kommune ved rådmannen søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av bebygd parsell på cirka 1,3 daa fra eiendommen gnr. 66 bnr. 8 til boligformål, med vilkår:

1. Den eksisterende driftsveien sør for tomten opprettholdes med en bredde på minimum 5 meter.
2. Areal regulert til gang/sykkelveg blir ikke en del av den fradelte parsellen

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4, godkjenner Ørland kommune ved fradeling bebygd parsell på cirka 1,3 daa fra eiendommen gnr. 66, bnr. 8 som omsøkt med vilkår:

1. Den eksisterende driftsveien sør for tomten opprettholdes med en bredde på minimum 5 meter.
2. Areal regulert til gang/sykkelveg blir ikke en del av den fradelte parsellen.

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Arne Nordgård
avdelingsingeniør

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Grense mot gangveg og driftsveg