

Dagfinn Andresen

Nesveien 653
7165 Oksvoll

Deres ref.

Vår ref.

12723/2020/10/5/LARVAL

Dato

15.06.2020

VEDTAK - DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL DELING

Saksområdet er delegert til kommunedirektøren, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/245

Eiendom.: Gnr: 10 Bnr: 5

Vedt,nr.: 20/105

Saksb.h.: Lars Valdor

Tiltakshaver: Dagfinn Andresen

Søknadsdato: 10.12.2019

Komplett dato: 16.06.2020

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt den 10.12.2019 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Saken gjelder fradeling av en garasjeeiendom på 235m², fra eiendommen gnr. 10 bnr. 5 og denne søkes tillagt eiendommen gnr. 10 bnr. 48.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Omsøkt areal for fradeling er avsatt til LNFR-formål og er i Nibios gårdskart oppgitt som dyrket/beitejord. Eiendommen som er tiltenkt tilleggsarealet er registrert som boligformål og har en oppgitt størrelse på 3,1 daa.

Kommuneplanens arealdel (KPA) sine retningslinjer angir en på størrelse på 1,4 daa for nye boligeiendommer.

Dispensasjonssøknad

Tiltaket er ikke i tråd med arealformålet i KPA og kan ikke godkjennes uten dispensasjon eller planarbeid. Dispensasjon er omsøkt.

Hjemmel for dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig

tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Vurdering:

Adkomst

Tiltaket medfører ingen endring av adkomst.

Vann og avløp

Tiltaket medfører ingen endring av vann og avløp.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet.

Regionale myndigheter

- Fylkesmannen har ingen merknader til tiltaket.
- Fylkeskommunen har ingen merknader til tiltaket

Landbrukskontoret

Landbrukskontoret i Ørland kommune har avgitt følgende uttalelse i saken den 16.06.2020:

«Vår vurdering er at fradelingen kan gjennomføres uten at dette har negative virkninger for landbruksinteressene.

Vi anbefaler likevel at det foretas en grensejustering/makeskifte mellom tomteeiendommen gnr 10, bnr 44 og landbrukseiendommene gnr 10, bnr 4 og gnr 10, bnr 16 i forbindelse med salget. Det vil kunne gi bedre arrondering av arealene i dette området, noe vi mener vil være fordelaktig for alle parter.»

Naturmangfoldloven & kulturminneloven

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Dispensasjonsvurdering og vurdering av eiendomsstørrelse:

Dispensasjon fra arealformål LNFR

Ørland kommune har lagt vekt på bruken og plassering av omsøkte parsell for fradeling i sin dispensasjonsvurdering. Det er ikke mottatt negative høringssvar fra sektormyndigheter og Ørland kommune vurderer at det ikke er store motstridende hensyn i denne konkrete saken. Ved å tillate en slik fradeling som her er omsøkt endrer ikke dette i vesentlig grad hvordan omsøkt parsell utnyttes pr. i dag. Ørland kommune kan ikke se at hverken formålet eller hensynene i KPA eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig til side satt av bruken av eiendommen.

Administrasjonen støtter Landbrukskontorets vurdering, og vi har i vår vurdering lagt stor vekt på det landbruksfaglige i dispensasjonsvurderingen.

Ved å fradele som omsøkt, siden eiendommen ikke kan sammenføres og bruken ikke vil vesentlig endres, vil en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering i denne konkrete saken. Administrasjonen er enig i at det kan med fordel gjennomføres en grensejustering i denne saken, som nevnt av Landbrukskontoret. Dette er ikke et vilkår for dispensasjonen, men en anbefaling ut i fra et landbruksfaglig perspektiv.

KPAs retningslinjer for eiendomsstørrelse

Eiendommen gnr. 10 bnr. 48 som søkes tillagt tilleggsarealet har allerede en oppgitt størrelse på 3,1 daa. Dette er en eldre eiendom som ble etablert i 1958 og således før gjeldende KPA med de retningslinjer som følger av dagens regelverk. Det søkes tillagt 235m² noe som utgjør en mindre økning av totalarealet på eiendommen. Garasjeeiendommen ligger for seg selv og grenser ikke til avgivereiendommen eller den eiendommen som den søkes tillagt til. Dette medfører at bruken og de faktiske forhold blir i stor grad uendret da omsøkt tilleggsareal fortsatt forblir en «satelliteiendom». Ørland kommune vurderer derfor at dette er kurant i denne konkrete sak.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2, 20-1 bokstav m) og 21-4, gir Ørland kommune dispensasjon fra arealformålet og tillatelse til deling som omsøkt.

Dette vedtak er fattet med følgende vilkår:

- Parsellen sammenføres med gnr. 10 bnr. 48, med likt gårds- og bruksnummer.

Tidsbegrensning for vedtak:

Er kart og oppmålingsforretning ikke fullført innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Ta kontakt med vår oppmålingsingeniør når du ønsker parsellen oppmålt.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig ved utforming av klage.

Merknad:

Krav om saksbehandlingsgebyr for dispensasjonssøknad bortfaller på grunn av lang saksbehandlingstid. Gebyrer for kart og oppmålingsforretning vil bli utstedt.

Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Lars Valdor

byggesaksbehandler
Ørland kommune