

Jarl Erik Nygård

Jøssundveien 179
7167 Vallersund

Deres ref.

Vår ref.

1128/2020/81/16/PETROD

Dato

17.01.2020

DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK FOR DELING AV GNR. 81 BNR. 16

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/582

Eiendom.: Gnr 81 bnr 16

Vedt.nr.: 20/17

Saksb.h.: Petra Roodbol-Mekkes

Tiltakshaver: Jan Erik Nygård

Søknadsdato: 25.07.2019

Komplettdato: 15.01.2020

Søknaden:

Søknad om deling mottatt 25.07.2019, samt etterspurt dokumentasjon mottatt 15.01.2020 ligger til grunn for vurderingen.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel. Dispensasjonssøknaden er begrunnet med fradeling til eiers søster, og at arealet avgrenses inntil dyrket mark.

Tiltaket:

Eksisterende enebolig med tilhørende tomt på 295 m² ønskes fradelt. Selvstendig parsell med eksisterende bygning skal brukes som enebolig. Boligen ble ifølge SEFRAX-registrering, flyttet til denne eiendommen i 1905.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendommen

Gnr. 81 bnr. 16 består av tre teiger, med et samlet beregnet areal på 21,3 daa. Eiendommen er bebygd med to eneboliger og en bygning som er registrert som uthus/garasje/anneks til enebolig.

Bebyggelsen har felles atkomst direkte fra fylkesveg, boligens adresser er Jøssundvegen 179 og 181, 7167 Vallersund.

Planstatus

Eiendommen er i sin helhet satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel. Fradeling til boligformål kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Hjemmel for dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon, dette er opp til kommunens frie skjønn - dersom vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det kan ikke gis dispensasjon om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt.

Ny eiendom kan ikke opprettes slik at det oppstår eiendom som er uegnet for bebyggelse på grunn av størrelse, form, plassering eller slik at det oppstår forhold som er strid med plan- og bygningsloven eller tilhørende forskrifter, dette fremkommer av pbl. § 26-1.

Tidligere saksbehandling

Dispensasjonssøknaden ble vurdert av Planutvalget i sak 19/48 i møte 30.10.2019. Planutvalget fattet vedtak om delegasjon i henhold til rådmannens vurdering i saksfremlegget, se vedlagte kopi av samlet saksfremstilling.

Landbrukskontoret har i vedtak av 19/66 av 23.10.2019 fattet jordlovsvedtak. Vedtaket forutsetter at parsellen begrenses til 0,3 daa og at ny nabogrense trekkes minimum 2 meter fra dyrka mark. Jordlovsvedtaket er ikke styrende for kommunen som plan- og byggesaksmyndighet, men forholdet til jordlovsvedtaket må avklares før/etter vedtak i byggesaken.

Vurdering:

Atkomst

Atkomst via privat avkjøring fra fylkesvegen. Dersom parsellen fradeles må den sikres tinglyst rett til atkomst over resteiendommen. I brev av 15.01.2020 bekrefter tiltakshaver og eier at tinglyst rett til vegrett over avgivereiendommen vil bli sikret i skjøtet.

Vannforsyning

Eneboligen har ifølge søknaden vannforsyning fra offentlig vannverk. Dersom parsellen fradeles må den sikres tinglyst rett til vannledninger over resteiendommen, eventuelt også over andre eiendommer dersom dette er aktuelt. I brev av 15.01.2020 bekrefter tiltakshaver og eier at tinglyst rett til vannledning over avgiver-eiendommen vil bli sikret i skjøtet.

Avløp

I brev av 15.01.2020 skriver tiltakshaver at det ikke er avløpsordning for boligen, men at dette vil bli omsøkt. I samme brev bekrefter tiltakshaver og eier at tinglyst rett til avløp på avgiver-eiendommen vil bli sikret i skjøtet.

Det legges til grunn at delingssaken ikke endrer ved dagens manglende løsning, men denne boligen kan ikke ha innlagt vann uten å ha avløpsordning for sanitært avløpsvann.

Parkering

Det fremkommer av situasjonsplan mottatt 15.01.2020 at det er to parkeringsplasser på det arealet som søkes fradelte.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ingen merknader til tiltaket.

Fylkesmannen

Fylkesmannen gir et klart faglig råd om at det ikke gis dispensasjon. Fylkesmannen vurderer at søknaden er uklar, og at det er uheldig med fradeling av bolig på tun/driftssentrum.

Rådmannen er enig i at søknaden var mangelfull, men den ble komplettert 15.01.2020. Rådmannen er også enig i fylkesmannens vurdering av fradelinger på tun/gårdstun, men vurderer at saken er spesiell og at delingen har liten betydning for landbruket, se understående vurdering av dette tema.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukskontoret har vurdert at denne eiendommen er så liten at det ikke er sannsynlig med fremtidig drift som eget bruk. Landbrukskontoret vurderer at nye nabogrenser må legges minimum 2,0 meter fra dyrkamark og bør trekkes så langt unna den gamle driftsbygningen som praktisk mulig, og at det heller ikke er ønskelig at tomta skal omfatte for mye av gårdsplassen.

Tiltakshaver har pr. 15.01.2020 levert ny situasjonsplan som imøtekommer landbrukskontorets faglige vurdering av tomtegrenser.

Naturmangfold

Rådmannen har ikke kunnskap om sårbare naturinteresser som blir berørt av delingen. Dette er et bebygd område og fradelingen er tilnærmet lik eksisterende bruk. Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

Kulturminner

Eneboligen som ønskes fradelt er SEFRAK-registrert. Kulturminnets verdi eller rettigheter/begrensninger ved bruk/endringer blir ikke berørt av delingen.

Arrondering

Omsøkt fradeling gir en meget liten eneboligtomt. Tomta ligger mellom en annen bolig, denne boligens anneks/uthus/garasje og dyrkamark. Dette blir en utypisk og noe innklemt eiendom, med uvanlig lite utomhusareal og små muligheter for videreutvikling. Arrondering/plassering fremstår som lite heldig. Rådmannen legger likevel til grunn at arrondering kan godkjennes fordi den i det vesentlige styrt av valg som er gjort langt tilbake i tid.

Brukbarhet og sikkerhet

Det er ca. to meter mellom boligen og anneks/uthus/garasje på resteiendommen. Brannsikkerhet mellom ulike bruksenheter er ikke omtalt i søknaden. Risiko for brannsmitte mellom lave bygg blir ikke endret av en fradeling, men ved nye tiltak på/ved uthus og bolig kan dette bli en utfordring.

Tomtestørrelse

Denne tomta bør ikke være større enn det som er nødvendig, men den må heller ikke bli så lita at den ikke kan gi gode boforhold. Rådmannen vurderer at tomta slik den er omsøkt, jf. ny situasjonsplan mottatt 15.01.2020 gir en funksjonell enhet som kan godkjennes.

Naboforhold

Søknaden og tiltaket er ikke nabovarslet. Dette er ikke en mangel ved søknaden da naboforhold ikke bli berørt av delingen.

Dispensasjonsvurdering

Det bør som den klare hovedregel ikke fradeles boligtomter nærmere enn 100 meter fra driftssentrum på en landbrukseiendom, eller nærmere dyrkamarka enn 10 meter, dette fremkommer av retningslinjene til KPA § 10-1.

Denne saken gjelder en eiendom som er av begrenset størrelse, og dyrkajorda er bortleid. Dette tunet har etter rådmannens vurdering svært lite til felles med et driftssentrum på en landbrukseiendom. Enn videre fremstår det som klart at denne eiendommen ikke har behov for to boliger, for å ivareta dagens eller den påregnelige fremtidig drift av eiendommen.

Den omsøkte dispensasjonen vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene bak arealformålet LNFR eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Etter en samlet vurdering har dispensasjonen klart større fordeler enn ulemper. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at det er positivt om denne boligen blir ivaretatt og brukt og at det er lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid før eierskiftet og den tilhørende istandsetting kan igangsettes.

Vedtak:

Ørland kommune ved rådmannen gir dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel for deling av gnr. 81 bnr. 16, som omsøkt.

Ørland kommune ved rådmannen gir tillatelse til tiltak for deling av gnr. 81 bnr. 16, som omsøkt.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

- Fradelt eiendom må sikres rett til atkomst, samt rett til å ha/plassere/vedlikeholde teknisk infrastruktur som vannledning og avløpsledninger/anlegg på avgivereiendommen. Disse rettighetene må tinglyses på begge eiendommene. Dokumentasjon som viser at vilkåret er oppfylt leveres så snart dette foreligger.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 21-4, samt kommunens delegasjonsreglement.

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 behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Vedlegg

1 Planutvalgets vurdering