



ØRLAND KOMMUNE
Alf Nebbs gate 1
7160 BJUGN

Vår dato:	27.11.2020	Vår referanse:	202032273-5	Vår saksbehandler:
Deres dato:		Deres referanse:	25173/2020/13/14/LARVAL	Anniken Hastadklev

Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av arealer - 13/14 - 7/1 - 7/80 - 7/83 - Ørland kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 12.11.2020.

Det er søkt om dispensasjon fra kommunedelplanen for Bjugn for flere fradelinger fra eiendommene gnr/bnr 13/14, 7/1, 7/80 og 7/83. I tillegg vil noen av fradelingene også kreve dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Fradeling av gårdstunet på gnr/bnr 13/14

Det er søkt om fradeling av inntil 5 daa for å dele fra gårdstunet fra eiendommen. Eiendommen er i kommunedelplan for Bjugn avsatt til LNFR-formål basert på gårdens ressursgrunnlag. Fradeling av gårdstunet til boligformål krever dispensasjon fra LNFR-formålet.

Fradeling av gårdstunet vil kunne skape presedens i senere saker. Eiendommene som inngår i samdriften er ikke sammenføyd. Fradeling av gårdstunet vil føre til at denne landbrukseiendommen blir uten bolig dersom samdriften opphører. Det vil kunne føre til søknad om oppføring av bolig på eiendommen i fremtiden.

Vår konklusjon:

Trøndelag fylkeskommune gir faglig råd om at kommunen ikke innstiller på dispensasjon som omsøkt.

Det bemerkes at flytting av avkjørsel krever søknad. Søknad sendes via denne lenken: <https://www.trondelagfylke.no/vare-tjenester/veg/soknadsskjema/soknad-om-avkjorsel/>

Fradeling av eksisterende hytte fra gnr/bnr 13/14 ved Ryvatnet

Det er søkt om fradeling av ca 1daa rundt eksisterende hytte. Arealet ligger i LNFR-området i kommunedelplan for Bjugn. Avstand til Ryvatnet er i overkant av 20 meter. Det går vei mellom hytta og vannet. Kommunen anbefaler at fradelingen ikke bør komme i berøring med veien som går mellom hytta og vannet. Fylkeskommunen støtter denne vurderingen.

Vår konklusjon:

Fylkeskommunen har ingen merknader til dispensasjon for fradeling av fritidseiendom, men anbefaler at fradelingen ikke bør komme i berøring med veien som går mellom hytta og vannet.

Fradeling av eksisterende hytte fra gnr/bnr 7/1

Det er søkt om fradeling av 160 m² tomt rundt et eksisterende skogshusvære. Skogshusværet er ca 15 m².

Dispensasjon for fradeling kan skape presedens for senere saker. I Trøndelag er det veldig mange skogshusværer. Fradeling kan igjen føre til press for å oppføre nye skogshusværer for gårder som får fradelt sine skogshusværer. En fradelt tomt med bygg er fritt omsettelig, selv om det i foreliggende sak er avtalt at eiendommen skal gå tilbake til gnr/bnr 7/1.

Vår konklusjon:

Trøndelag fylkeskommune gir faglig råd om at kommunen ikke innstiller på dispensasjon som omsøkt.

Fradeling av areal til fritidsformål fra gnr/bnr 7/1

Det er søkt om fradeling av 61,3 daa fra gnr/bnr 7/1. Arealet er avsatt til KBA1 – kombinert bebyggelse i kommunedelplan for Bjugn, med følgende bestemmelse:

KBA1 Steinvik: Fritidsboliger i kombinasjon med turist og fritidsformål. Mellom byggegrense i delplan og normal 100-metersbeltet mot sjø, kan det etableres utleieenheter og andre tiltak til turistformål – her tillates ikke private fritidsboliger. Konkret avgrensning mellom formålene fritidsboliger/fritidsformål og turistformål avgjøres ellers ved regulering.

Arealet er avsatt til kombinert bebyggelse i kommunedelplan for Bjugn, følgelig kreves ikke dispensasjon fra kommunedelplan for Bjugn.

Deler av arealet ligger i 100-meterbeltet langs sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Fradeling krever dispensasjon. Fylkeskommunen legger til grunn av arealet er avsatt i kommunedelplan for Bjugn.

Vår konklusjon:

Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til søknaden om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Området kan romme hittil ukjente automatisk fredete kulturminner. Krav om arkeologisk registrering i forbindelse med eventuell utbygging innen området må påregnes. Kulturminnemyndigheten i Trøndelag fylkeskommune må kontaktes før det gis byggetillatelse.

Fradeling av areal ved sjøen fra gnr/bnr 7/1

Det er søkt om fradeling av ca 10,2 daa ved sjøen fra gnr/bnr 7/1 for / båt plass vinterlagring av båt. Arealet er i kommunedelplan for Bjugn avsatt til LNFR-

område. I tillegg må søknaden behandles som dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i plan- og bygningsloven §1-8.

I forhold til dispensasjon fra LNFR-formålet i kommunedelplan for Bjugn mener vi en dispensasjon vil kunne føre til at det skapes presedens for fradeling av landbruksarealer, og at planen mister sin betydning over tid. Dette er svært uheldig, og kan bidra til at kommunen i senere saker mister muligheten til å avslå søknader om dispensasjon. I tillegg er det også en risiko for at det kommer en søknad om omdisponering av arealet fra LNFR-areal når eiendommen ikke lenger har tilknytning til en landbrukseiendom.

Det er risiko for økt privatisering av strandsonen dersom arealet fradeles, og det kan også føre til økt press for å få bygge i området. Dette vil kunne sette hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser som plan- og bygningsloven § 1-8 skal ivareta til side.

Vår konklusjon:

Trøndelag fylkeskommune gir faglige råd om at kommunen ikke innstiller på dispensasjon som omsøkt.

Området kan romme hittil ukjente automatisk fredete kulturminner. Krav om arkeologisk registrering i forbindelse med eventuell utbygging innen området må påregnes.

Grensejustering av 0,5 daa fra gnr/bnr 13/14 som tilleggsareal til gnr/bnr 13/59

Det er søkt om grensejustering/fradeling av 0,5 daa fra gnr/bnr 13/14 som tilleggsareal til gnr/bnr 13/59. Gnr/bnr 13/59 er en boligeiendom i LNFR-området, og det antas at det kreves dispensasjon fra LNFR-formålet i kommunedelplan for Bjugn.

Kommunen anfører i sin vurdering at arealet som fradeles/grensejusteres bør begrenses slik at det ikke kommer i berøring med grøfteutløpet fra dyrka mark. I tillegg peker de på viktigheten av å bevare kantskogen langs bekken, og ønsker at dette arealet ikke tillegges boligeiendommen. Kommunen foreslår også, slik fylkeskommunen oppfatter det, at gnr/bnr 13/59 avgir areal til gnr/bnr 13/14 langs bekken nord på gnr/bnr 13/59 slik at boligeiendommen ikke kommer i berøring med bekkeløpet. Kommunens forslag innebærer at tilsvarende like arealer byttes. Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering.

Kantskog langs vassdrag har stor betydning for livet både ved og i vann. Vegetasjonsrøttene binder jorda og hindrer erosjon. Vegetasjonen hindrer også avrenning til vassdraget. Et bredt kantskogbelte hindrer isskader og reduserer flomskader. Kantskogen gir skjul og skygge til fisk og andre dyr i elva. For høy vanntemperatur kan få negativ innvirkning på overlevelsen av fiskeyngelen. Kantskogen er et viktig leveområde for mange dyr og planter. Kantsoner langs vann er også viktige for vannkvaliteten i vassdragene. Kantskogen er også et positivt landskapselement.

Vår konklusjon:

Trøndelag fylkeskommune gir faglig råd om at kommunen ikke innstiller på dispensasjon slik søknaden foreligger, men begrenser tillatelsen i samsvar med kommunens forslag om grensejustering slik det fremkommer i oversendelsen fra kommunen.

Oppsummering:

Vi minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom det ved inngrep i grunnen skulle komme fram noe som kan være fredete kulturminner, skal arbeid stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
seksjonsleder

Anniken Hastadklev
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandler eldre tids kulturminner: Knut Harald Stomsvik

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAGE