



Ørland kommune

Postboks 43

7159 BJUGN

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av boligtomt - Ørland 33/9

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse

Bakgrunn

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av kårbolig med 1 daa tomt på eiendommen 33/9.

Vi gjør oppmerksom på at arealformålet i arealplaner ikke endres ved dispensasjon og fradeling. Det vil si at fremtidige tiltak på omsøkte eiendom også vil kunne kreve dispensasjon dersom de er i strid med overordnet plan. Arealformålet i kommuneplanens arealdel kan kun endres ved endring av plan etter reglene i plan- og bygningsloven § 11-17.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Det er søkt om fradeling av kårboligen fra gnr. 33 bnr. 9 med tomt på ett dekar. Denne landbrukseiendommen har 147 dekar fulldyrket jord, men det er ikke gitt opplysninger om hvordan jorda drives. Vi merker oss kommunens vurdering i brev datert 08.12.2020. Her heter det bl.a. at tiltaket ikke vil berøre landbruksinteressene da det ikke er landbruksverdier på arealet som er søkt fradelt, samt at tomteavgrensningen ikke vil gi driftsulemp for landbruket.

Kårboligen ligger ikke i tunet, men den grenser inntil jordbruksarealer på to sider. Vi er ikke umiddelbart enig med kommunen i at en slik plassering av en fritt omsettelig boligeiendom ikke kan føre til drifts- og miljømessige ulemper. Fradeling vil medføre en sammenblanding av bolig- og landbruksinteresser, og det vil potensielt kunne oppstå konflikt mellom disse interessene - for eksempel knyttet til støy, lukt mv.

På denne bakgrunn gir vi kommunen **faglig råd** om å vurdere ulempene som kan oppstå på sikt ved en slik fradeling.



Klima og miljø

Det søkes om fradeling av eiendom for bolig. Tomta har arealformål LNFR, og er allerede bebygd. Tomta ligger mer enn 3 km fra skole og andre sentrumsfunksjoner. Det er ikke gang- og sykkelvei fram til sentrum. Dersom tomta blir fradelt og arealformålet senere endres til «Bolig» blir eiendommen en fritt omsettelig boligeiendom. Å etablere boliger så langt fra skole uten G/S-veg er ikke ønskelig, da det vil utløse økt bruk av privatbil. I henhold til Trøndelag fylkeskommune, må avstand til skole være mer enn 4 km for å utløse krav om skoleskyss.

Vårt **faglige råd** er at det ikke etableres boliger i en slik avstand fra skole at det fører til økt bruk av privatbil.

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.

Ved spørsmål til Fylkesmannens uttalelse ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Thomas Møller (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Tonje Rønneberg Devik
rådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25

Landbruk: Trine Gevingås - 73 19 92 72

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER