

Sissel Pauline Johnsen

Rotbakkveien 16
7160 Bjugn

Deres ref.

Vår ref.
3438/2020/16/11/LARVAL

Dato
09.03.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL DELING AV GRUNNEIENDOM - 16/11

Saksområdet er delegert rådmannen, jf. kommunens delegasjonsreglement.

Delegert sak nr.: 20/115
Eiendom, gnr/bnr 16/11
Saksbehandler: Lars Valdor

Tiltakshaver: Sissel Pauline Johansen
Søknadsdato: 24.01.2020
Kompletttdato: 24.01.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 24.01.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Det søkes fradelt et areal på ca. 1,2 daa. fra gnr. 16 bnr. 11. Parsellen som saken gjelder er et gårdstun som søkes fradelt som selvstendig eiendom til boligformål. Tunet som søkes fradelt er tun nr. to på eiendommen.

Plansituasjon

Arealet som ønskes fradelt er ikke regulert, og er i kommuneplanens arealdel satt av til arealformålet LNFR.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader til tiltaket.

Juridisk utgangspunkt

Det følger av bestemmelse § 10-1 i kommuneplanens arealdel (KPA) at i «*LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet.*»

Fradeling til boligformål er således ikke i tråd med KPA og krever dispensasjon eller planendring. 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

Regionale myndigheter

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

Adkomst

Tiltaket medfører ingen endring av adkomst til omsøkte gårdstun. Rådmannen bemerker at det pr. dags dato går en avlingsvei over deler av tunet på østlig side og at denne bør etter rådmannens vurdering flyttes noe mer mot øst slik at denne blir atskilt fra tunet. Rådmannen legger til grunn at dette er mulig jf. landbrukskontorets vurdering av 19.02.2020.

Vann og avløp

Tiltaket medfører ingen endring av vann og avløp. Rådmannen legger til grunn at eksisterende avløp er i henhold til dagens krav og bruk. Dersom dette ikke er tilfellet må ny utslippstillatelse søkes kommunen.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Omsøkte deling er til uendret bruk og vurderes derfor ikke ha negativ konsekvens for sårbare arter eller naturtyper. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Jordlovsvedtak

Søknad om fradeling av gårdstun på eiendommen "Rotbakken", gnr 16, bnr 11 ble behandlet 19.02.2020 i Landbruksnemnda i Ørland og følgende vedtak ble fattet:

Vedtak:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland tillatelse til fradeling av bebygde tunparsell med tomt på inntil 1,4 daa på landbrukseiendommen gnr 16, bnr 11 - i 5057 Ørland kommune.

Det er et vilkår at den fradelte eiendommen sikres godkjent adkomst, og at omlagt avlingsveg legges på landbrukseiendommen langs tomtegrensa på østsiden forbi den omsøkte parsellen.

Dispensasjonsvurdering

Det omsøkte tunet for fradeling er tun nr. to på eiendommen, etter at eiendommen tidligere ble kjøpt som tilleggsgjord. Det fremstår ikke å være driftsmessige behov for begge tunene på eiendommen etter rådmannens syn, og fylkesmannen støtter denne vurderingen.

Rådmannen legger til grunn at fradeling av gårdstunet er til eksisterende bruk, da tunet pr. dags dato ikke benyttes som ledd i landbruket og tidvis har vært utleid til boligformål og derfor vil en dispensasjon ikke tilsidesette hensyn bak arealformålet LNFR. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på tunets plassering og landbruksverdi, og vil etter en samlet vurdering ikke tilsidesette hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse og en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Rådmannen anser saken som kurant og at dispensasjon kan gis.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§19-1, 19-2, 20-1 bokstav m, 21-4 og kommunens delegeringsreglement gir Ørland kommune ved rådmannen dispensasjon og tillatelse til fradeling som omsøkt av gårdstun på ca. 1,2 daa. fra eiendommen gnr. 16 bnr. 11.

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.

Klagerett

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Med hilsen
Petra Roodbol-Mekkes
Enhetsleder

Lars Valdor
Saksbehandler