



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV GRUNNEIENDOM - 171/37

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel for Ørland kommune for fradeling av to tomter fra eiendommen gnr. 171 bnr. 37 som omsøkt. Ved vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at omsøkte fradeling vil ikke endre dagens situasjon vesentlig og fordeler å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dispensasjon gis med følgende vilkår:

1. Øvrige arealer med dyrkamark og utmark selges til aktive gårdsbruk i nærområdet.
2. Kjøper av landbruksarealene får tinglyst veirett på veiene som går over tunet på "Fredtun".

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §19-2.

Tillatelse til tiltak for fradeling vil bli behandlet administrativt.

Sakens bakgrunn og innhold

Det ble søkt om fradeling av et areal på ca. 2000 m² fra eiendommen for eksisterende bebyggelse. I tillegg ble det omsøkt fradeling av ca 73,4 daa dyrka mark fra landbrukseiendom "Fredtun" på gnr. 171 bnr. 37.

Jordlovsbehandlingen ga delvis samtykke til omsøkt deling av eneboligen og avslo fradeling av dyrkamark. Dette ble ikke påklaget. Etter dialog og befaring med både landbrukskontor enhet for plan og forvaltning ble nytt kart sendt inn 14.05.2020 slik at arealet til eksisterende enebolig ble begrenset til 1804 m². Samtidig ble det omsøkt fradeling av eksisterende gårdstun med et areal på 3014 m², slik at alle landbruksarealene kan selges til omliggende bruk.

Eiendommen gnr. 171 bnr. 37 er en landbrukseiendom som ifølge arealopplysninger i matrikkelen har et samlet areal på 127 daa, fordelt på 91,3 daa fulldyrka jord, 5,3 daa innmarksbeite, 3,1 daa produktiv skog og 27,5 daa annet areal. Eiendommen er bebyggt med enebolig, våningshus og gårdstun. Dyrkajorda på bruket er bortleid.

Planstatus

Arealet som ønskes fradelt er ikke regulert og i kommuneplanens arealdel for Ørland kommune satt av til arealformålet LNF. Fradeling til boligformål kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

Omsøkt fradeling av bebygde tomter begrunnes med fremtidig salg av landbruksarealer.

Høring:

Saken ble sendt på høring til uttalelse hos Landbrukskontoret 14.05.2020, Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune 18.05.2020.

- Fylkesmannen i Trøndelag har ingen merknader til deling av eiendom.
- Trøndelag fylkeskommune har vurdert søknaden og har ikke vesentlige merknader til tiltaket.

Landbrukskontoret har godkjent fradeling av to tomter med hjemmel i Jordlovens § 12 i vedtak datert 18.05.2020.

Administrasjonens vurdering

For landbruksfaglig vurdering av søknaden vises det til behandling av søknaden etter jordloven.

Fradeling av tomt til eksisterende enebolig og gårdstunet berører arealer med mindre betydning for landbruk da det er skogsmark med liten produksjonsevne som er bebyggt fra før. Forutsatt at landbruksarealene selges til en aktiv gårdbruker i området anses fradeling av eksisterende enebolig og gårdstunet som kurant.

Adkomst

Tomtene skal ha adkomst via privat veg fra fylkesveg. Ved fradeling av tomta til eksisterende gårdstun og dens salg må den sikres tinglyst rett til adkomst på veiene som går over tunet.

Nabovarsel

Opprinnelig søknad er nabovarslet, søknaden er vedlagt naboliste og opplysninger gitt i nabovarsel, men mangler kvittering for nabovarsel. Tiltakshaver har gitt muntlige opplysninger om at det ikke kom noen merknader fra naboer. Endret søknaden ble ikke nabovarslet. Dette er ikke mangel ved søknaden da nabointeresser blir ikke vesentlig berørt av endringer i søknaden. Administrasjonen anser at søknaden kan behandles. Vedtaket vil bli sendt til berørte naboer til orientering.

Naturmangfoldloven

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er ikke registrert viktige naturtyper i Miljødirektoratets Naturbasen som blir vesentlig negativt berørt. Kunnskapsgrunnlaget anses å være god.

Dispensasjonsvurdering

Plan- og bygningslovens § 19-2:

I vurderingen av om dispensasjon skal gis må kommunen ta stilling til om hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller om lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges vekt, og det bør ikke gis dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonen.

De omsøkte tomtene til gårdstunet og eksisterende enebolig følger stort sett naturlig avgrensning og er av kurant størrelse. Avgrensningen vil ikke gi driftsulemper for landbruk. Fradeling av

bebygde arealer som har mindre betydning for landbruk skal ikke medføre at hensynene bak arealformålet LNF eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse settes vesentlig til side.

Alle landbruksarealene skal selges til aktive gårdsbruk i område og skal styrke de landbrukseiendommene som får øket sine arealer. Godkjenning av dispensasjon for fradeling av bebygde arealer har derfor etter samlet vurdering klart større fordeler enn ulemper.

Samlet vurdering:

Det foreligger ingen merknader fra statlige myndigheter og fradeling ble tidligere godkjent av Landbrukskontoret. Omsøkt fradeling av to bebygde tomter skal ikke sette hensynene bak LNF arealformål vesentlig til side og fordeler ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemper.

Administrasjonen anser at dispensasjonen fra LNF arealformål kan gis med vilkår:

1. Øvrige arealer med dyrkamark og utmark selges til aktive gårdsbruk i nærområdet.
2. Kjøper av landbruksarealene får tinglyst veirett på veiene som går over tunet på "Fredtun".

Vedlegg

- 1 Søknad om fradeling - 171/37
- 2 Opplysninger gitt i nabovarsel
- 3 Ny behandling - godkjenning av delingssak - 171/37 - Venes Vidar og Ingeborg Singsaas
- 4 Tilleggsopplysninger - nytt situasjonskart
- 5 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av 2 boligtomter fra eiendom - 171/37
- 6 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - Ørland 171/37