

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
20/38	Planutvalget	23.06.2020

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV GÅRDSTUN M.M. FRA 161/6 NORDSJØSTYKKET

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 17-2 innvilges søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Garten for fradeling av tunet fra gnr. 161 bnr. 6 som vist på kart mottatt 04.05.2020 med vilkår:

- Landbrukseiendommen sikres tinglyst veiadkomst over den fradelte eiendommen.
- Landbruksarealene på eiendommen "Nordsjøstykket" selges til aktive gårdsbruk i området.

Begrunnelse:

Dispensasjon fra reguleringsplanen for fradeling av tunet til boligformål strider ikke vesentlig mot intensjonen i planen for å ivareta jordbruk/skogbruk og ulempene er minimale.

Sakens bakgrunn og innhold

Svein Erik Sjørgård og Mercedita Perez søker den 26.11.2019 om fradeling av gårdstunet og ulike arealer fra sin landbrukseiendom " Nordsjøstykket " gnr 161, bnr 6 på Garten i Ørland. En stor del av arealet rundt tunet er regulert til veiformål i forbindelse med framtidig tunnel til Storfosna. Arealene som er beskrevet i søknaden er hele tunet medfølgende ca 5 daa dyrkamark, de regulerte arealene og i tillegg to teiger ved sjøen. Det gjelder en teig ved sjøen ca 700 meter vest for gården og en på Sundøra ved Beisundet. Gårdstunet er vist som Jordbruk, Skogbruk i reguleringsplan for Garten og det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen til bruk som boligformål ettersom dyrkamarka fradeles og selges.

Jordlovsbehandlingen i Landbruksnemd i sak 20/6 i møte 21.04.2020 gav delvis samtykke til omsøkt fradeling:

Den delen av søknaden som omhandler tunet og noen av arealene rundt dette godkjennes fradelt. Det gjelder et areal på ca 13 daa derav ca 3 daa fulldyrka jord, 4,9 daa beite og ca 5,0 daa tun- og veiareal. En stor del av arealet rundt tunet er regulert til veiformål i forbindelse med framtidig tunnel til Storfosna.

Felles sjørettigheter med gnr 161, bnr 7 kan fortsatt tilhøre tunet.

Det settes som vilkår at alle de øvrige arealene på eiendommen "Nordsjøstykket" selges til aktive gårdsbruk i området.

Et revidert kart i samsvar med vedtak i jordlovsbehandlingen ble innsendt fra søker, se vedlegg 7.

Det arealet som blir fradelt er cirka 8 daa som er reelt avsatt til vegformål i detaljregulering fastlandsforbindelse mellom Storfosna og Garten og cirka 5 daa til tun – og veiareal. Noe av de 8 daa ønskes grensejustert mot boligeiendommen gnr. 161 bnr. 53 og dette er areal som blir mellom boligeiendommen og ny veg.

Etter at tunet og arealene rundt dette blir fradelt, vil det bli igjen cirka 76 daa fulldyrka mark, cirka 4 daa innmarksbeite og cirka 6 daa utmark på landbrukseiendommen " Nordsjøstykket ".

Saken ble sendt til uttalelse til Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag.

Uttalelse Trøndelag fylkeskommune

Det har ikke kommet noen uttalelse innen fristen på 4 uker.

Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag (12.06.2020)

Det foreligger ingen merknader fra fagavdelingene.

Administrasjonens vurdering

Fradeling av gårdstunet fra landbrukseiendommen gjør at det må søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for Garten ettersom formålet blir da endret fra formålet jordbruk/skogbruk til boligformål. De andre arealene er regulert til vegformål i den andre reguleringsplanen og betinger ikke dispensasjon fra gjeldene plan for å fradeles.

Omsøkt areal ble redusert noe etter jordlovsbehandlingen slik at fradelingen av tunet og areal avsatt til annet formål enn landbruk anses til å ikke være til hinder for resteiendommen. Fradelingen er ikke skadelidende for landbruksinteressene i vesentlig grad. De store teigene blir ikke berørt og kan da inngå i aktive bruk og da optimalt til de eiendommene som grenser til teigene. De vil dermed potensielt gi et bedre grunnlag for driften av landbruket lokalt.

Det har ikke kommet noen merknader fra Fylkesmannen i Trøndelag til fradelingen. Jordlovsbehandlingen gav delvis samtykke og gav samtykke til fradeling av tunet og areal regulert til vegformål samt noe areal for å justere grenser mot nabo. Resten av landbruksarealet er det satt vilkår om at må selges til aktive bruk. Forholdet til landbruk anses derfor å være ivaretatt.

Dispensasjon fra reguleringsplanen for fradeling av tunet til boligformål strider ikke vesentlig mot intensjonen i planen for å ivareta jordbruk/skogbruk og ulempene er minimale. Tomten til tunet får en naturlig avgrensning til dyrka jorda slik at den blir ikke skadelidende. Vilkårene for å innvilge dispensasjon fra reguleringsplanen anses til å være oppfylt.

Vedlegg

- 1 Søknad om deling av eiendom/fradeling fra 161/6
- 2 Kartskisse Garten
- 3 Kartskisse Sundøra
- 4 Skisse veitrase Storfosna
- 5 Søknad om oppretting av matrikkelenhet fra 161-6
- 6 Særutskrift Delingssak - behandling etter jordloven - 161/6 - Sørgård Svein Erik og Mercedita Perez
- 7 Situasjonsskart 161 - 6 Ny
- 8 Utsnitt reguleringsplaner 161-6

Saksprotokoll i Planutvalget - 23.06.2020

Behandling:

Administrasjonen ønsker å endre § 17-2 til § 19-2 i første setning.

Votering

Kommunedirektørens justerte innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Garten for fradeling av tunet fra gnr. 161 bnr. 6 som vist på kart mottatt 04.05.2020 med vilkår:

- Landbrukseiendommen sikres tinglyst veiadkomst over den fradelte eiendommen.
- Landbruksarealene på eiendommen "Nordsjøstykket" selges til aktive gårdsbruk i området.

Begrunnelse:

Dispensasjon fra reguleringsplanen for fradeling av tunet til boligformål strider ikke vesentlig mot intensjonen i planen for å ivareta jordbruk/skogbruk og ulempene er minimale.