

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

Fylkets hus Postboks 2560
7735 STEINKJER

Deres ref.
202032273

Vår ref.
25925/2020/13/14/LARVAL

Dato
19.11.2020

HØRING - FORELØPIG VURDERING AV SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING AV 7/1 OG 13/14

Vi viser til tidligere dialog om søknad om deling av 13/14 og 7/1 senest ved vårt brev av 12.11.2020.

Tidligere saksbehandling:

Vi oversendte denne saken første gang 07.10.2020. Vi fikk 14.10.2020 er tilbakemelding fra dere, der dere ba om mer dokumentasjon, deres ref. 202032273-2.

Vi oversendte en foreløpig vurdering i brev av 12.11.2020.

Saksforberedelse:

Dette er en komplisert sak, og saksbehandlingen har i innledende fase tatt uforholdsmessig lang tid, og vi ber derfor om at dere prioriterer saken. Vi er nå igang med saksforberedelse før vurdering i Planutvalget, og saken er satt opp på sakslista til møte som er planlagt 15.12.2020.

I vårt arbeid med saken ser vi at vår foreløpige vurdering i brev av 12.11.2020 er noe mangelfullt og vi velger derfor å ettersende et nytt svar på deres brev av 14.10.2020 der vi mer konkret og kortfattet gir svar på enkelte av de spørsmål dere reiser.

Fylkeskommunen:

I deres brev av 14.10.2020 reises flere spørsmål, som helt eller delvis er besvart i vårt brev av 12.11.2020. Vi velger i denne omgang å besvare disse spørsmålene på nytt, satt inn i en mer kortfattet oppstilling for å klargjøre hvordan vi vurderer denne saken.

Søknaden:

Søknaden er mottatt 19.08.2020. Det er i søknadsblanketten ikke avkrysset for søknad om dispensasjon, men i merknadsfelt for dispensasjonsbegrunnelse er det vist til vedlegget. Vedlegget

gir begrunnelser for søknaden, men angir ikke konkret hvilke bestemmelser det søkes dispensasjon fra. Søknaden lå vedlagt høringsbrevet av 07.10.2020.

Tiltakene

Hjemmelshaver for gnr. 13 bnr. 14 er Laila Veie, de omsøkte tiltak på denne eiendommen er:

1. Fradeling av *inntil* 5 daa bebygd med våningshus og fjøs, til boligformål.
2. Fradeling av ca. 1,0 daa bebygd med fritidsbolig, til eksisterende bruk
3. Fradeling av ca. 500 m2, til boligformål som tilleggsareal for 13/59

Hjemmelshaver for gnr. 7 bnr. 1 er Svein Roger Veie, det omsøkte tiltaket på denne eiendommen er:

4. Fradeling av ca. 160 m2 bebygd med skogskoie, til fritidsboligformål
5. Fradeling av ca. 62 daa ubebygd areal, til utbyggingsformål
6. Fradeling av ca. 10 daa ubebygd areal, for vinterlagring av båt/båtplass

Resteiendommen

Resten av 7/1 og 13/14, skal sammen med 7/80 og 7/83 selges samlet, og drives videre av nye eiere. Det legges foreløpig til grunn at disse skal sammenføres til en eiendom. Dette arealet vil også etter omsøkte fradelinger ha bolig og driftsbygninger.

Juridisk utgangspunkt:

1. Fradeling av *inntil* 5 daa bebygd med våningshus og fjøs, til boligformål

Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon fra arealformålet LNFR. Tiltaket fordrer også vedtak jf. jordlova §§ 9 og 12.

2. Fradeling av ca. 1,0 daa bebygd med fritidsbolig, til eksisterende bruk

Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon fra arealformålet LNFR. Tiltaket fordrer også vedtak jf. jordlova § 12.

3. Fradeling av ca. 500 m2, til boligformål som tilleggsareal for 13/59

Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon fra arealformålet LNFR. Tiltaket fordrer også vedtak jf. jordlova § 12.

4. Fradeling av ca. 160 m2 bebygd med skogskoie, til fritidsboligformål

Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon fra arealformålet LNFR. Tiltaket fordrer også vedtak jf. jordlova § 12.

5. Fradeling av ca. 62 daa ubebygd areal, til utbyggingsformål

Tiltaket kan ikke godkjennes uten at det først er vedtatt en reguleringsplan for dette utbyggingsområdet, alternativt at det er gitt dispensasjon fra plankravet i KPA § 2. Delingen fordrer ikke jordlovsvedtak, da arealet er satt av til utbyggingsformål, dette fremkommer av unntaket i jordlova § 2.

6. Fradeling av ca. 10 daa ubebygd areal, for vinterlagring av båt/båtplass

Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon fra arealformålet LNFR. Tiltaket fordrer også vedtak jf. jordlova § 12.

Føreløpig vurdering:

Søknad om dispensasjon

Det er en svakhet ved søknad om dispensasjon at den ikke identifiserer hvilke bestemmelser det søkes om dispensasjon fra. Vår foreløpige vurdering er at dette ikke er til hinder for at søknaden kan behandles. Søknaden er ikke nabovarslet, dette er ikke en mangel ved søknaden da det fremstår som klart at nabointeresser i liten grad blir berørt av delingene som omsøkes.

Tiltak nr. 1

Situasjonsplanen som fulgte søknaden viser et areal på 4,349 da. Tiltaket fremstår som kurant, forutsatt at gårdsveien/avlingveien ikke fradeles. Dersom denne vegen tas ut av tiltaket, blir boligeiendommen ca. 3,906 daa, se kart i vårt brev av 12.11.2020.

Atkomstvegen til tunet og hytta i tiltak 2 ligger i dag øst for boligen/tunet, denne er også avlingsveg for landbrukseiendommen. Denne bør av trafikksikkerhetshensyn flyttes lenger vest – dette forutsetter at fylkeskommunen som vegeier gir sitt samtykke til dette. Dersom samtykke ikke gis må vegen beholdes som den er, dette er ikke til hinder for deling da trafikksikkerheten ikke endres i negativ retning av tiltaket, tvertimot fører endret bruk til at det blir noe mindre trafikk på atkomstveien da boligeiendommen ikke lenger blir driftssentrum på landbrukseiendommen. Uavhengig av om eiendommen fradeles med eller uten atkomstveg, må vegrett tinglyses på de berørte eiendommer, dvs. fradelt eiendom, resteiendommen og fritidsbolig (tiltak 2) som alle bruker denne atkomsten.

Tiltak nr. 2

Hytta er lovlig bygd, og fradeling av tomt fremstår som kurant. Dersom tomte fradeles må det stilles krav om at vegrett på hovedbølet og/eller eiendom i tiltak 1 tinglyses på alle de berørte eiendommer.

Tiltak nr. 3

Gnr. 13 bnr. 59 er i dag en stor tomt på ca. 3,7 daa, som er bebygd med eiendom og garasje. Arealøkonomiske hensyn tilser at en utvidelse krever en særlig begrunnelse, se mer om dette i retningslinjene til bestemmelser til KPA § 10-1, der det fremkommer at søknader om boligtomter i LNFR områder som overstiger 1,4 daa regelmessig vil bli møtt med en streng vurdering, der behovet for mer areal vektes mot arealøkonomiske hensyn.

Det er vår foreløpige vurdering at denne delen av søknaden er ikke kurant. Det bør ikke tillates at denne tomte blir større. Dersom det er viktig for boligeieren å få en utvidelse i retning bekken kan dette aksepteres dersom det overføres et tilsvarende areal tilbake til landbrukseiendommen. Det må i tilfelle sikres at ny nabogrense ikke kommer i berøring med grøfteutløp fra dyrkamarka, eller går helt ned til bekken.

Tiltak nr. 4

Eksisterende bu er meget enkel, og arealet som søkes fradelt er uvanlig lite for en fritidsbolig. Dette blir i tilfelle en meget liten fritidseiendom, med begrenset brukbarhet. Vi har ikke kunnskap

som tilsier at denne bua kan brukes som, eller har potensiale for bruk som en ordinær fritidsbolig. Vår foreløpige vurdering er at denne bua passer best som kvileplass under jakt eller tilsyn av landbrukseiendommen og ikke bør fradeles som fritidsbolig. Dersom tomte likevel skulle bli fradelt må ny eiendom sikres rett til atkomst over avgivereiendommen. Vi legger foreløpig til grunn at dette må bety rett til parkering, og gangatkomst.

Vi kan ikke se at fradeling er lettere å akseptere på bakgrunn av avtale partene i mellom om at bua skal tilbakeføres til avgivereiendommen den dag familien Veie ikke vedlikeholder hytta, eller ikke har interesse for den lenger. Dersom bruken av hytta, og tilhørende vedlikeholdsplikt, er tenkt som en midlertidig løsning kan dette ordnes med avtale uten eiendomsrett.

Tiltak nr. 5

Arelalet som søkes fradelt er egen teig, og eksisterende nabogrenser endres ikke. Denne teigen er satt av til utbyggingsformål i KPA, men er ikke regulert. Det er 7 år siden dette arealet fikk dette formålet, men planarbeid er ikke i gang. Vi har ikke kunnskap om hvor mye av arealet som vil bli tillatt bebygd med fritidsboliger og tilhørende infrastruktur, eller hva eventuelt restareal skal brukes til. Vår foreløpige vurdering er at det er uheldig å fradele hele teigen, uten at fremtidig arealutnyttelse er avklart i reguleringsplan. Det er påregnelig at en betydelig andel av arealet i detaljreguleringen vil bli satt av til formålet skog- og/eller jordbruk og dette arealet bør etter vår vurdering ligge til en landbrukseiendom. Søknaden er ikke kurant, og vår foreløpige vurdering at deling bør utstå til området er detaljregulert.

Tiltak nr. 6

Arelalet som søkes fradelt er egen teig, og eksisterende nabogrenser endres ikke. Denne teigen er satt av til arealformålet LNFR i KPA. Søknaden er ikke kurant, og det er vår foreløpige vurdering at søknaden bør avslås.

Kulturminner og naturverdier

Søknaden omfatter kun deling, og ingen nye byggetiltaket eller terrengarbeider. Vi kan ikke se at delingssakene i seg selv kan medføre utfordringer for eventuelle kulturminner eller naturverdier, vi viser for øvrig til konkrete vurderinger i vårt brev av 12.11.2020.

Oversiktskart, detaljkart, tegninger, foto

Vi viser til kart og ortofotos, med inntegnede avgresninger i vårt brev av 12.11.2020.

Fylkesmannen:

Fylkesmannen har levert en vurdering, på tross av at også de har vurdert at saken var noe dårlig opplyst. Fylkesmannen mottar kopi av dette brevet, så de er orientert om utviklingen i saken.

Ellers:

Vi planlegger politisk behandling av søknaden 15.12.2020, og vår saksforberedelse må avsluttes senest 04.12.2020 for utsendelse til Planutvalget. Vi ber derfor at deres arbeid med saken blir prioritert, slik at vi kan komme videre med vår saksforberedelse så snart som mulig.

Ta kontakt om noe er uklart.

Med hilsen

Lars Valdor
Saksbehandler

Kopi til:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG Postboks 2600 7734 STEINKJER