



Ørland kommune

Postboks 43

7159 BJUGN

Fylkesmannen fraråder dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av tomter og areal ved Veie Samdrift DA - Ørland 13/14 - 7/1 og 7/80 og 7/83

Fylkesmannen har vurdert søknaden og **fraråder** deler av søknaden benevnt som punkt C, D og E. I tillegg er det gitt **faglig råd** når det gjelder punkt A, B, E OG F. For nærmere begrunnelse, se uttalelse fra fagavdelingene.

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Bakgrunn

Det er søkt om flere fradelinger av areal til fritidsboliger, veiareal, gårdsbebyggelse mv. fra landbrukseiendom, i forbindelse med at den skal overdras til nye eiere.

Dispensasjonsadgangen

Fylkesmannen ønsker innledningsvis å presisere at arealplanlegging i hovedsak skal skje gjennom plan. Gjennom utarbeiding av plan får man gjort en helhetlig vurdering og mulighet til å avsette områder for blant annet fritidsbebyggelse. Dette sikrer i tillegg demokratiske prosesser hvor innbyggere og berørte interesser får uttale seg om hvordan man ønsker at lokalsamfunnet skal utformes.

Dispensasjon er en snever unntaksregel som kun skal benyttes i enkeltstående tilfeller som ikke skaper uheldige presedensvirkninger.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Det er søkt om fradeling av en del arealer i forbindelse med at en driftsenhet som er i aktiv drift, Veie Samdrift, skal videreselges. Også etter fradeling vil det være bolig og driftsbygninger på eiendommen for de nye eierne. Vi merker oss kommunens vurdering av fordelene ved at en av kommunens største og mest oppdaterte driftsenheter videreselges slik at den fortsatt blir i aktiv drift, og at det derfor er anledning til å vurdere de ulike fradelingene noe mer lempelig. Vi har ingen innvendinger mot dette.



Vi har ingen merknader til tiltak benevnt som B, C og D i kommunens brev datert 12.11.2020. Dette er to hyttetomter i LNFR-område, samt et område som allerede er avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel.

Vi har **faglige råd** til følgende tiltak:

A: Gårdstunet på gnr. 13 bnr. 14 kan fradeles, men vårt faglige råd er at avlingsveien fortsatt bør ligge til landbrukseiendommen.

E: Drøyt ti dekar bergareal ved sjøen er søkt fradelt. Arealet er i bruk til lagring av båter. Vi kan ikke se at landbruksinteresser av nasjonal eller regionalt viktig karakter er berørt, men vårt faglige råd er at en slik arealressurs fortsatt beholdes av landbrukseiendommen.

F: Det er søkt om fradeling av 0,5 dekar som tillegg til en boligeiendom som fra før er på 3,7 dekar. Formålet er oppgitt å være hugst av trær som fører til sjenanse på boligeiendommen. Dette burde kunne gjennomføres uten at areal fradeles. Vi slutter oss imidlertid til kommunens vurdering av at ny grense ikke bør flyttes så langt sørvestover at den kommer i berøring med grøfteutløp fra jordbruksarealene. Videre ser vi at deler av tilleggsarealet tjener som en buffer mot tilstøtende jordbruksarealer. Slike arealer bør i all hovedsak fortsatt tilhøre landbrukseiendommen. Vårt faglige råd er at søknaden om tilleggsareal avslås, eller at arealet reduseres for å ivareta nevnte hensyn.

Klima og miljø

A: Det søkes om dispensasjon for fradeling av inntil 5 daa tunareal og endring av arealformål fra LNFR til boligformål. Det søkes også om å etablere ny avkjøring inntil dette arealet. Tiltaket vil ikke ha vesentlige negative effekter for de interessene Fylkesmannen som miljømyndighet er satt til å ivareta. Vi har derfor ingen merknad.

B: Det søkes om fradeling av tomt for fritidsbolig på omtrent 1 daa. Tomta ligger på oversiden av en vei, inne i et skogholt. Det er adkomstvei/traktorvei fram til tomten, men området er ellers ubebygget. Det er i kommuneplanens arealdel satt av bra med arealer til fritidsbebyggelse og det er ubebygde tomter i reguleringsplaner i kommunen. Vi vil oppfordre kommunen til å vurdere områder for fritidsbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse i overordnet plan.

På bakgrunn av dette gir vi **faglig råd** om å ikke gi dispensasjon til fradeling av tomt for fritidsbolig som omsøkt.

C: Det søkes om å fradele hyttetomt på 0,16 daa i LNFR-område. Hytta ble i sin tid bygd som skogsbu. For at fradeling skal kunne gjennomføres må det gis dispensasjon fra arealformålet. Selv om skogskoia er på bare 15 m² er det uheldig å fradele denne til fritidsformål. Det er mange skogskoier, både i kommunen for øvrig og i fylket, som ligger langt borte fra annen bebyggelse og uten infrastruktur. Å fradele denne tomten fra landbrukseiendommen vil kunne skape presedens for andre senere søknader. Vi vil oppfordre kommunen til å vurdere områder for fritidsbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse i overordnet plan. Selv om det er sagt at hytta skal stå åpen for allmennheten vil den likevel være en privat hytte, og kan omsettes som det.

Fylkesmannen **fraråder** at det blir gitt dispensasjon til fradeling av tomt med skogskoie som omsøkt. Vi ber om å få vedtaket tilsendt, og vi vil vurdere å påklage et positivt vedtak.

D: I henhold til tidligere Bjugn kommunes bestemmelser til kommuneplanens arealdel (nå kommunedelplan) § 2 er det krav om regulering for *alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, Forsvaret, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone...*



Deler av arealet ligger innenfor 100m-beltet mot sjø. I henhold til pbl. § 1-8 kan det i strandsonen ikke settes i verk tiltak nærmere sjøen enn 100 m. I henhold til pbl. § 1-6 er endring av eiendom definert som tiltak. Arealet er i kommunedelplanen avsatt til kombinert formål uten byggegrense mot sjø. Arealet bør ikke fradeles, og det bør ikke åpnes opp for enkelttomter før området er avklart i reguleringsplan.

På bakgrunn av dette **fraråder** Fylkesmannen at det blir gitt dispensasjon til fradeling av areal for fritidsbebyggelse som omsøkt. Vi ber om å få vedtaket tilsendt, og vi vil vurdere å påklage et positivt vedtak.

E: I henhold til tidligere Bjugn kommunes bestemmelser til kommuneplanens arealdel (nå kommunedelplan) § 2 er det krav om regulering for *alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, Forsvaret, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner...* . Arealet ligger i sin helhet innenfor 100m-beltet mot sjø. I henhold til pbl. § 1-8 kan det i strandsonen ikke settes i verk tiltak nærmere sjøen enn 100 m. I henhold til pbl. § 1-6 er endring av eiendom definert som tiltak. Det er uheldig om et så stort areal fradeles for lagring av båt.

Fylkesmannen **fraråder** på bakgrunn av dette at det blir gitt dispensasjon til fradeling som omsøkt. Vi ber om å få vedtaket tilsendt, og vi vil vurdere å påklage et positivt vedtak.

F: Det søkes om fradeling av areal til tilleggsareal for boligeiendom. Vi støtter kommunen i deres vurdering om at boligtomten ikke bør gå helt ned i bekkeløpet. Kantskogen langs bekken må bevares.

Vårt **faglige råd** er at det ikke blir gitt dispensasjon til fradeling omtrent 0,5 daa som tilleggsareal til boligtomt gnr 13, bnr 59 helt ned i bekken som omsøkt.

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

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
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