

Søknad om dispensasjon fra kommunens arealplankart – LNF-område

Vi søker med dette om dispensasjon fra Ørland kommunes (tidligere Bjugn kommune) arealplankart, hvor arealet ligger i et LNF-område. Vi ønsker å overføre et tomteareal på omtrent 1 dekar fra gnr. 32 bnr. 39 i Ørland kommune til bnr. 73. Arealet er markert i blått på kartskissen, og tilhører i dag Geir Almås. Arealet ønskes overført til nåværende eier av bnr. 73 – Bente Knutsen og Stefan Helberg. Eiendommen er nylig kjøpt fra Tordis Johansen. Eksisterende grenser i de digitale kartet, markert med rødt, er ikke korrekte, slik at arealet som overføres er omtrentlig. Arealet er omtrentlig ut fra gjennomgang av tidligere skylddelingsforretninger.



Lovkravet for å gi dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsene i planen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må dessuten være klart større enn ulempene. Vi mener vilkårene for å gi dispensasjon er til stede. Det er klart flere fordeler med å gi dispensasjon enn ulempene med overføringen, i tillegg anses ikke hensynene bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt.

Grensene som ligger mellom bnr. 39 og bnr. 73 i de digitale kart er uklare. Dersom man følger kartet ligger deler av boligen på bnr. 73 på eiendommen til bnr. 39. Dette stemmer trolig ikke. Ved å se på flyfoto fra 1969 ser man at det er et skille mellom plen og hekk – som trolig er grensen et stykke lenger sør. Eiendomsgrensen må følgelig ligge annerledes enn hva som man kan se på kartet i dag. Det forhold at det digitale kartet er feil og et større areal tilhører bnr. 73, trekke i retning av at man kan gi dispensasjon.

Tidligere eier av bnr. 73 har benyttet seg av arealet som ønskes overført tidligere, blant annet ved å klippe plenen. Eier av bnr. 73 har holdt arealet i hevd ved hjelp av venner og naboer i flere år. Tinglyst eier har ikke hatt merknader til bruken. Det forhold at arealet tidligere er brukt i et slikt omfang og over lengre tid, kunne bety at arealet tilhørte bnr. 73 eller at det var en tålt bruk fra eier ifølge grunnboken. Forholdet trekker i alle tilfelle i retning for at dispensasjon kan gis.

Arealet ligger helt inntil boligen på bnr. 73 og tilhører naturlig eiendommen. Arealet øst for adkomstveien til boligen hører også til bnr. 73 ifølge skylddelingsforretningen. Eiendommen blir mer helhetlig dersom arealet overføres til nærliggende eiendom.

Arealet som ønskes overført tilhørte tidligere bnr. 8 som hadde landbruksarealet i Veneset, og ikke arealet rundt eiendommen "Bakken" som står på bnr. 8 i dag. Bnr. 39 og bnr. 8 gjennomførte makeskifte i en jordskiftesak for noen år tilbake. Arealet lå så langt unna tidligere eiendom, og var så lite, at det var unaturlig å ta det i bruk av registrert eier. Det forhold at arealet ikke var i bruk av tidligere registrert eier trekker også i retning av at det bør gis dispensasjon.

Arealet har trolig ikke vært brukt som landbruksareal på flere tiår. Arealet er full av mose og har ifølge tidligere eier av bnr. 73 vært full av busker og trær før de ryddet eiendommen. En arealoverføring vil derfor ikke ha betydning for vern av dyrket jord.

En arealoverføring vil ikke endre bruken av arealet. Arealet er i dag holdt i hevd av bnr. 73 ved å holde gresset nede. Dette vil trolig fortsette etter arealoverføringen.

I områder som bli lagt ut til LNF-område i [kommuneplanen](#), er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk. Det aktuelle området er dårlig egnet til landbruk, fordi det ligger adskilt annet landbruksareal. Eiendommen er også adskilt av en rekke sitkagran, som gjør det upraktisk å noen gang å bruke arealet som landbruksareal. Det har trolig ikke vært brukt som i landbruksvirksomhet i flere tiår. Dette kan begrunnes med at tidligere eier av bnr. 73 har fjernet trær og busker fra eiendommen. Nærliggende område, som også ligger i et LNF-område, er også nedgrodd, og er ikke bruk i landbruksvirksomhet i dag.

Område rundt eiendommen er avsatt til boligformål. Arealet ligger i nærheten av reguleringsplanen til bnr. 39 – som er regulert til boligfelt. I forbindelse med reguleringsarbeidet var man i tvil om det aktuelle arealet også skulle være en del av reguleringsplanen eller ikke. Men på grunn av de uklare eierforholdene ble ikke arealet omfattet.

Vi kan ikke se at det er ulemper ved overføringen. Arealet er hele tiden holdt i hevd av tidligere eier av bnr. 73, slik at det blir ingen endring i forhold til tidligere bruk. Ut fra det ovennevnte mener vi at fordele med å gi dispensasjon fra Ørland kommune arealplankart er klart større enn eventuelle ulemper. Videre kan vi ikke se at hensynene bak bestemmelsene i planen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi mener derfor dispensasjon bør gis.

Bente Knutsen

Stefan Helberg