

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SAKSFREMLEGG - DISPENSASJON OG SØKNAD OM DELING AV EIENDOM 32/39

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av inntil 1,1 daa avsatt til LNF-formål fra gnr 32, bnr 39, som tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 32 bnr. 73 som omsøkt.

Ved vurderingen er det lagt vekt på at regionale myndigheter ikke har innvendinger, at arealet har lite landbruksmessig verdi, og at arealet virker å naturlig tilhøre boligeiendommen. Fradelingen kan anses som en opprydding i grenser etter eksisterende forhold. Vedtaket er konkret begrunnet og vurdert for denne eiendommen og har som sådan liten presedensvirkning.

Tillatelse til deling behandles administrativt. Søknad om fradeling må også behandles etter jordloven.

Tiltaket:

Omsøkte tiltak for deling er ca. 1,1 daa fra gnr. 32 bnr. 39, til sammenføyning med gnr. 32 bnr. 73, dvs. en arealoverføring fra en landbrukseiendom til en boligeiendom. Det omsøkte arealet består av ca. 1,1 daa annet areal jf. nibio gårdskart. Ved positivt vedtak vil boligeiendommen få et samlet areal på ca. 2,5 daa. Søknaden er i det vesentlige begrunnet med de forhold at arealet i lang tid har vært brukt, og holdt i hevd av gnr. 32 bnr. 73, samt at landbruksfaglige interesser ikke blir tilsidesatt i vesentlig grad. Det søkes om dispensasjon fra arealformålet LNFR.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Boligeiendommen

Eiendommen gnr. 32 bnr. 73 er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på ca. 1,4 daa. Eiendommen ble fradelt i 1947 og er bebygd med enebolig og garasje. Eiendommen har adkomst over gnr. 32 bnr. 39.

Landbrukseiendommen

Eiendommen gnr. 32 bnr. 39 har et beregnet areal på ca. 27 daa. Det arealet som ønskes fradelt fra landbrukseiendommen er i gårdskartet angitt som annet markslag og bebygd/samf/vann/bre og således ikke dyrka mark.

Planstatus

Arealet som er omsøkt er satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune vedtatt i 2019. Boligbebyggelse er jf. planbestemmelsene § 10-1 ikke tillatt. Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon. Det fremkommer av retningslinjene til bestemmelsen at det ved dispensasjonssøknader ikke bør tillates fradeling til boligformål ikke bør overstige 1,4 daa, inkl. veg. Det fremkommer av samme retningslinje at større tomter, inntil 3,0 daa i særlige enkelttilfeller kan vurderes.

Administrasjonens vurdering:

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført. Det er ikke innkommet merknader til tiltaket eller søknaden.

Statsforvalteren

Statsforvalteren har ingen merknader, men gir følgende faglige råd:

«Statsforvalteren gir faglig råd om å gjøre en vurdering av presedensvirkningene i saken»

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ingen merknader til omsøkt fradeling.

Kulturverdier

Administrasjonen har ikke kunnskap om automatisk fredede kulturminner på eller nær tomta. Administrasjonen vil likevel minne tiltakshaver om den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8.

Naturmangfold

Administrasjonen har ikke kunnskap om sårbare naturverdier som kan bli negativt berørt av tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Jordlovsbehandling

Tiltaket fordrer jordlovsbehandling og vil ved et eventuelt positivt vedtak bli oversendt landbrukskontoret for behandling.

Dispensasjonsvurdering

Fradeling av landbruksareal er prinsipielt gjenstand for en streng vurdering og dispensasjon kan ikke gis dersom ikke vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, samt at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon klart ha større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering. Dispensasjon er omsøkt.

Administrasjon legger vekt på landbruksfaglige råd, sektormyndigheters vurdering, samt søkers begrunnelse for vurderingen av dispensasjonssøknaden.

Søknaden for dispensasjon er i det vesentlige begrunnet med uklarhet i grenseang, lang tidsbruk og at tiltaket ikke berører jordvernet på negativ måte.

Søknaden reiser to problemstillinger som administrasjonen har vurdert:

- Størrelsen på eiendommen KPA

- Hensynet til arealformål LNFR

Størrelse på eiendommen

Administrasjonen bemerker at kommuneplanens arealdel (KPA) har angitt retningslinjer for øvre størrelse for nye boligtomter på 1,4 daa, men at i særlige tilfeller kan opptil 3 daa tillates. I denne sak vil et positivt vedtak innebære at tomte etter sammenføyning vil ha en størrelse på ca. 2.5 daa. Området hvor tiltaket søkes gjennomført ligger landlig til og det finnes både større og mindre eiendommer i nærheten. Nærmeste nabo Gnr.32 Bnr 147 har eksempelvis en størrelsesorden på ca. 2,2 daa.

Dersom man skal innvilge søknaden må en derfor vurdere om det er forhold i denne sak som taler for at vilkåret «særlige tilfeller» er oppfylt.

Søker viser til at det eksisterer tvil rundt grensefastsettingen av hans tomt, og at det omsøkte arealet for fradeling i lang tid har blitt holdt i hevd av eiere av Gnr. 32 Bnr. 73. Søker argumenterer også for at en slik «tålt» bruk av eiendommen underbygger saken og det faktum at grunneier ikke har motsatt seg bruken av tomte taler for at tomte en gang var tiltenkt Gnr. 32 Bnr. 73, slik det hevdes i søknaden.

Søker anfører også at ved å sammenføye omsøkt areal med han eksisterende eiendom vil føre til at eiendommen samlet sett blir mer naturlig avgrenset. Administrasjonen er ikke uenig i dette, og er i all hovedsak enig med det søkers argumenter.

Administrasjonen har derved kommet frem til under tvil at vilkåret «særlige tilfeller» er oppfylt og at man kan tillate fradeling og sammenføyning slik omsøkt med en total størrelse på eiendommen på ca. 2.5 daa. Saken er vurdert konkret, og man ser ikke at det er stor fare for presens virkning av et positivt vedtak, da denne saken er kompleks og ikke nødvendigvis har noe direkte overførbar verdi i andre saker annet enn at saken vil ha en viss forvaltningspraksis verdi.

Arealformål LNFR

Tiltaket fordrer dispensasjon fra arealformålet LNFR, og dette reiser i hovedsak spørsmålet om saken har en negativ innvirkning på landbruket og om fordelene er større enn ulempene samt om hensynet bak bestemmelsen vesentlig blir tilsidesatt med å tillate tiltaket gjennomført.

I denne vurdering legger administrasjonen til grunn de landbruksfaglige vurderinger gitt av landbrukskontoret, samt det faktum at det *ikke* er frarådet fradeling på landbruksfaglig bakgrunn fra høringsinstansene.

Landbrukskontoret har vurdert jordvernspørsmålet slik: *«Det omsøkte tilleggsarealet er brukt til plen i lang tid og har på grunn av beliggenheten minimal landbruksmessig betydning for vanlig jordbruksdrift.»*

Hensynet bak jordvern veier tungt, og kan ikke for enhver anledning settes til side på grunn av arealbehov. Det fremgår likevel av saken sett i sammenheng med de landbruksfaglige råd at man kan konkludere med at hensynet bak jordvern *ikke vesentlig* blir satt til side i denne konkrete sak, samt det faktum at søker faktisk rydder tomte og holder denne i hevd er positivt i motsetning til at denne skulle stå brakk og vokse igjen.

Statsforvalteren bemerker i sin uttalelse: *«Vi gjør oppmerksom på at dispensasjon for fradeling av eiendom ikke endrer formålet for den fradelte eiendommen. Det må derfor søkes særskilt dispensasjon for alle videre tiltak som ikke er i tråd med formålsbestemmelsen LNFR noe som gjør at denne type tiltak bør gjøres som endring av plan i stedet for dispensasjon.»*

Administrasjonen er enig i at formålet ikke endres ved fradeling, men bemerker at det vil være uforholdsmessig å kreve planendring i denne konkrete sak.

Konklusjon:

Arealet har i lang tid blitt holdt i hevd av Gnr.32 Bnr.73, samt at i denne sak vurderes det som positivt at det gjennomføres en opprydding i eiendomsgrenser hvor arealet i lang tid har blitt disponert, holdt i hevd med en tålt bruk fra grunneier, samt at samlet sett vil eiendommen fremstå som mer helhetlig etter administrasjonens vurdering.

Vilkåret «særlige tilfeller» anses som oppfylt.

Hensynet bak jordvernet i LNFR areal blir satt til side men ikke i vesentlig grad. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, samt at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra og plan- og bygningslovens formålsparagraf blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Etter administrasjonens syn har en dispensasjon klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering i denne saken.

Tiltaket kan tillates som omsøkt.

Vilkår:

- Fradelt parsell sammenføres med Gnr.32 Bnr.73.

Folkehelsevurdering

Det er viktig med god og helhetlig planlegging i alle byggeområder slik at både hensynet til friluftsliv for felleskapet og gode bo verdier for den enkelte blir best mulig ivaretatt.

Administrasjonen kan ikke se at dette tiltaket vil bli til ulempe for slike verdier i området.

Vedlegg

- 2 1 - Søknad om dispensasjon fra kommunens arealplankart
- 3 2 - Areal som søkes overført
- 4 3 - Situasjonsskart - 1:1000
- 5 8 - regulert naboareal
- 6 6 - Bekreftelse fra hjemmelshaver
- 7 7 - Bekreftet mottatt nabovarsel
- 8 5 - Opplysninger i nabovarsel
- 9 Bilde
- 10 Landbruksfaglig vurdering
- 11 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av eiendom - 32/39
- 12 Landbruksfaglig vurdering av tilleggsareal til boligtomt - Stefan Helberg, Bente Knutsen
- 13 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av eiendom - Ørland 32/39