

Trond-Jøran Aune

Rotbakkveien 17
7160 Bjugn

Deres ref.

Vår ref.

7756/2021/160/382/MARSOR

Dato

13.04.2021

VEDTAK - AREALOVERFØRING FRA 160/382 TIL 160/210 - STORFOSNA

Saksområdet er delegert til kommunedirektøren, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/7488	Tiltakshaver: Trond-Jøran Aune
Eiendom.:	Gnr:160, Bnr: 382	Søknadsdato: 27.09.2020
Vedt,nr.:	21/234	Komplett dato: 25.02.2021
Saksb.h.:	Mari Sørli	

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt den 13.10.2020 og 25.02.2021 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Trond Jøran Aune søkte den 13.10.2020 (dokumentdato 27.09.2020) om arealoverføring fra gnr. 160, bnr 382 (160/382) til gnr. 160, bnr. 210 (160/210) på Storfosna. Arealet som søkes fradelt og overført er på ca. 335 m² avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel, mens 160/210 er avsatt til boligformål. Området er ikke regulert.

Det er søkt om dispensasjon fra LNFR-formålet, og søker har begrunnet dispensasjonssøknaden som følgende:

Jeg Trond Jøran Aune vil gi Egil Fredriksen noe større tomt på eiendom G nr 160 Br nr 210, enn han har i dag, (se kartet jeg sendte deg) Hvorfor han bør få ei stor tomt er fordi han har ikke noen plass til å parkere bilen sin i dag pga at garasjen en er bygget helt i tomtegrensa på tomta. Og hekken på plena står ikke på hans eiendom. Tomta til Egil F er i utgangspunktet veldig lita. Tomta og noe rundt står på berg grunn. så det er ikke noe som kan dyrkes opp. Vi har satt grensene slik (med hjelp av Landbrukskontoret) at det er minst mulig merkepåler som skal flyttes. Mye av det vi søker om er vei pr i dag.

Arealet som søkes fradelt og overført består i hovedsak av vei og gårdsplass, registrert som *bebyggt samfunn* i NIBIO's gårdskart, og benyttes i dag av 160/210. Omlag 7m² av arealet (mot nordvest) er registrert som fulldyrka jord.

Høring

Saken ble oversendt Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag den 11.03.21 for uttalelse.

Trøndelag fylkeskommune hadde ikke merknader til omsøkte fradeling.

Statsforvalteren i Trøndelag presiserte at konsekvenser for jordvern er spesielt trukket frem som et område man skal tillegge særlig vekt i en dispensasjonsvurdering og fremmet faglig råd om å justere grensene for å unngå overføring og omdisponering av dyrka jord.

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet da det ikke er naboer som blir berørt av tiltaket.

Landbrukskontoret i Ørland kommune har gitt godkjenning til fradeling etter jordloven i delegert vedtak av 31.03.2021. Det er en forutsetning for vedtaket at grensene for tomte anlegges slik at det går med så lite dyrkamark som praktisk mulig.

Administrasjonens vurdering

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon så fremt de to vilkårene etter samme bestemmelse er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunen bør ikke dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Søknaden gjelder dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel for arealoverføring fra landbrukseiendom til boligeiendom.

Landbruk, natur og friluftsliv

LNFR-områder har som formål å ivareta interessene for landbruk, natur og friluftsliv. Landbruks-, natur- og friluftsliv (LNFR) benyttes som arealformål for områder som skal benyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bevares som naturområder eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, for eksempel bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet. Det fremgår av retningslinjene til kommuneplanens bestemmelse pkt. 5.1 at hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon legges til grunn for kommunens forvaltning i LNFR-områder, og det må derfor gjøres en vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til disse interessene.

Arealet er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel, men består i hovedsak av vei og gårdsplass og er registrert som *bebyggt samfunn* i NIBIO's gårdskart. Kun omlag 7m² av arealet er registrert som fulldyrka jord. På flyfoto fremstår dette arealet som en kantsone til dyrka jord.

Statsforvalteren fremmet i sin uttalelse faglig råd om å justere grensene for å unngå overføring av dyrka jord.

Arealformålet vil ikke endres som følge av dispensasjon for fradeling. Det vil si at arealet forblir liggende som LNFR-formål etter arealoverføring. Dispensasjon gjelder ikke lenger enn det tiltak det er gitt dispensasjon for. Det innebærer at eventuelle fremtidige tiltak etter pbl. § 20 – 1, bokstav a, som ikke er i tråd med arealformålet betinger ny dispensasjon. Det vil fortsatt være et byggeforbud for den delen av eiendommen som har LNFR-formål. Slik vi forstår søknaden vil heller ikke den faktiske bruken av arealet endres.

Fordeler vs. ulemper

Det må foretas en interesseavveining mellom fordelene og ulempene ved tiltaket. Det er først og fremst fordeler som har sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta som kan vektlegges, det vil si areal- og ressursdisponeringshensyn og samfunnsmessige hensyn i et langsiktig perspektiv.

Administrasjonen anser at det er en fordel at eiendomsgrensene justeres etter den faktiske bruken og at det ryddes opp i eiendomsforhold, men jordvern skal veie tungt og det er uheldig dersom tiltak «spiser av kantsoner» rundt landbruksareal. Vi mener at derfor at det er uheldig dersom kantsonen, den delen som er registrert som fulldyrka jord, overføres. Dersom grensene justeres slik at kantsonen ikke overføres og omdisponeres, kan vi ikke se at arealoverføringen vil være til ulempe for fremtidig landbruksdrift. Med justerte grenser som beskrevet finner ikke administrasjonen noen klare ulemper med tiltaket. Administrasjonen mener derfor at det er fornuftig å stille vilkår om at grensene justeres slik at dyrka jord eller kantsoner til dyrka jord ikke overføres.

Administrasjonen mener at hensynet bak LNFR-formålet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjonen innvilges med vilkår som beskrevet. Da vil ikke arealoverføringen utgjøre annen forskjell enn at en grensemarkering blir riktig med tanke på hvordan området har blitt brukt og vil bli brukt i framtiden, og det vil i praksis si at det er en fradeling til uendret bruk.

Vurdering av tiltak ihht. Naturmangfoldsloven (nml)

Administrasjonen har sjekket området i naturbasen og kart på miljøstatus.no. Hele Storfosna er registrert som et nasjonalt og regionalt viktig kulturlandskap der både kulturminneverdiene og det biologiske mangfoldet er betegnet som svært verdifullt. Det er registrert Stær (nært truet art) og karplanten Bergsøte (ansvarsart) i umiddelbar nærhet.

Så lenge bruken av området ikke endres mener vi at arealoverføringen i seg selv ikke vil ha negative innvirkninger på kulturmiljøet eller biologisk mangfold.

Samlet vurdering

Administrasjonens samlede vurdering er at dispensasjon fra LNFR-formålet for arealoverføring ikke vil tilsidesette hensynet bak LNFR-formålet i vesentlig grad så fremt grensene justeres slik at dyrka jord eller kantsoner til dyrka jord ikke overføres. Med en justering av grensene har vi etter en samlet vurdering kommet fram til at fordelene med tiltaket vil være klart større enn ulempene.

Tiltaket er beskjedent i størrelse og konsekvensene er oversiktlige og begrensede. Det vil være lite hensiktsmessig å henvise tiltakshaver til planarbeid.

Administrasjonen i Ørland kommune har kommet fram til at vilkårene for dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og at dispensasjon for arealoverføring kan gis med vilkår.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2, 20-1 bokstav m) og 21-4, gir Ørland kommune ved kommunedirektøren dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel.

Ørland kommune ved kommunedirektøren gir tillatelse til arealoverføring av inntil 350 m² fra gnr. 160, bnr. 382 til gnr. 160, bnr. 210.

Tillatelse er gitt med følgende vilkår:

- Nye grenser fastsettes slik at dyrket jord eller kantsoner til dyrket jord ikke overføres.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
Ieder

Mari Sørli
*byggesaksbehandler
Ørland kommune*