



Roan kommune
Rådmann m/stab

MELDING OM VEDTAK

Ella Antonie Gilde

Stordalsveien 1213
7170 ÅFJORD

Deres ref.

Vår ref.

1252/2017/1632/46/16/6PSO

Dato

07.04.2017

Saksnr: 19/17

1632/46/16 ELLA ANTONIE GILDE - FRADELING AV FULLDYRKET JORD TIL BOLIGFORMÅL

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø behandlet overnevnte sak i møte 06.04.2017, sak 19/17, der følgende vedtak ble fattet:

HU TLM gir med hjemmel i Jordloven § 9-12 og samt Pbl § 19-2 ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering og Pbl § 1-8 for fradeling av boligtomt fra gnr 46/16.

Begrunnelse:

En fradeling vil gjøre resterende areal mindre drivverdig og gir dermed en driftsmessig dårlig løsning.

Saksutredning følger vedlagt.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Åshild Irene Hauknes
Sekretær

Eksterne kopimottakere:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag Postboks 4710 Sluppen 7468 TRONDHEIM



Postadresse
7180 Roan
Besøksadresse

Telefon 72510000
Telefaks 72510099
E-post postmottak@roan.kommune.no
Internett <http://www.roan.kommune.no>
Bankgiro 4219.07.40808



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
19/17	Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø	06.04.2017

Saksbehandler: Paul Arne Sørgård

1632/46/16 ELLA ANTONIE GILDE - FRADELING AV FULLDYRKET JORD TIL BOLIGFORMÅL

Vedlegg

- 1 Situasjonsskart - målestokk 1:2500
- 2 Situasjonsskart - målestokk 1:1500 og 1:20000
- 3 Uttalelse - dispensasjon fra kommunens arealdel - gnr 46/16 fradeling av fulldyrket jord til boligtomt
- 4 Søknad om dispensasjon
- 5 Historisk bilde 1
- 6 Historisk bilde 2

Sakens bakgrunn og innhold:

Roan kommune mottok søknad fra Ella Antonie Gilde, datert 20.09.16, om fradeling av ubebygd parsell fra gnr 46/16 som selvstendig grunneiendom. Det dreier seg om fradeling av ca. 4300m² til uendret bruk/boligformål. Dette med den hensikt av at søker vil selge hele omsøkt parsell, og ikke deler. Dette på grunn av naturlige avgrensninger på området med vei ned til naustområdet på den ene siden, og en rekke trær som skaper ett naturlig skille mellom jordbruksarealer. Øvre del, som merket av på vedlagt kart, skal fradeles som boligformål. Søker har potensielle kjøpere av eiendommen som må ha en slik plassering på boligtomten med tanke på adkomst for nødetater. Det er opplyst om at nærliggende ledige boligtomter ikke er lett tilgjengelig med for eksempel ambulanse.

I det området omsøkt omdisponert til boligformål har det historisk stått ett bolighus, dette kommer frem av vedlagt bilde. På bildet ser man to hus på bergnabben hvor dagens vei går, steingjerdet som går nedover mot naustrekka er trukket mot nord i senere tid. Berget som vises ved husene, vises på omsøkt parsell fortsatt.

Planstatus:

Omsøkt parsell ligger i område avsatt til LNF(R) i kommuneplanens arealdel.

Nabovarsel/høringer:

Det er ikke kommet klager fra naboer.

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, som i sitt svar mottatt 17.02.17, sier: *«Fylkesmannen mener at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. En kommuneplan er et resultat av en prosess hvor kommunen, innbyggerne og regionale og statlige etater har kommet til enighet om omfang og lokalisering av utbyggingsområder. Kommuneplanen er en kontrakt mellom kommunen og regionale myndigheter om arealbruken. Fylkesmannen forholder seg til denne kontrakten og forventer at også kommunen er lojal mot den overordnede og omforente planen.»*

Vurdering etter Plan- og bygningsloven:

Omsøkt parsell ligger i LNF(R) område og 100-metersbeltet fra sjøen, hvor det må dispenseres fra kommuneplanens arealdel og fra Plan- og bygningsloven § 1-8.

Plan- og bygningsloven § 19-2 sier blant annet: *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».*

Det er saksbehandlers vurdering at hensynene til LNF(R)-formålet og hensynene i Pbl § 1-8 ikke blir tilsidesatt ved fradeling til uendret bruk/boligformål.

Vurdering etter Naturmangfoldloven (Nml):

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for fradeling.

Kunnskapsgrunnlaget (Jfr. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes. Bruk av føre-var-prinsippet (jfr. § 9) er dermed ikke relevant.

Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes å være liten (jfr. § 10).

Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene (jfr. § 11)

Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet krever særlige tiltak (jfr. § 12)

Saksbehandler finner at tiltaket ikke er i strid med prinsippene i Nml §§ 8-12.

Vurdering etter Jordloven:

En del av omsøkt parsell ønskes omdisponert til boligformål. Bestemmelsene i Jordlovens § 9 lyder slik; *«Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon.»*

Området i omsøkt parsell som ønskes omdisponert består av en del berg, og er derfor mindre egnet til landbruksformål enn arealet ned mot naustrekka. Det ønskes omdisponering fra LNF(R)/fulldyrka jord til boligformål.

Ved revidering av Jordloven § 12, som trådte i kraft fra 01.07.2013 ble delingsforbudet endret til at: *Deling av eigedom som er nytta til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet* (avgjørelsen er delegert til kommunen). Av lovteksten fremgår videre at det ved avgjørelse skal legges vekt på om 1) delingen legger til rette for en tjenelig og variert bruksstruktur, 2) om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og 3) om delingen kan

føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan videre tas hensyn til bosettingen i området.

1. Det vises til redegjørelse fra søker hvor det blir påpekt at jordbruksjord som ikke er omsøkt omdisponert til boligformål vil bli drevet videre. «Det er også vurdert fra forpakter av jordbruksjord i dag, at det ikke vil utgjøre noe for deres drift og bruk.» heter det i redegjørelsen.
2. Det er en driftsmessig god løsning at delingen skjer med de naturlige avgrensingene i området, viser da til veg ned mot naustene og rekken med trær som skiller omsøkt parsell fra nærliggende jordbruksjord.
3. Delingen vil ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, da omsøkt teig allerede har en lei for da med tanke på størrelsen på dagens redskaper i landbruket.

Det er saksbehandlers vurdering at en deling som omsøkt ikke vil ha noen innvirkning på de forhold som er nevnt under pkt. 1)-3) ovenfor eller Jordlovens § 9.

Saksbehandler ser ikke at bestemmelsene i Jordloven er til hinder for omsøkt fradeling.

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir dispensasjon med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 fra arealformålet i kommuneplanen, Pbl § 1-8 og fra, og tillater med hjemmel i Pbl §§ 20-1m og 26-1 at omsøkt parsell fradeles som selvstendig eiendom og at omsøkt areal omdisponeres til boligformål.

Begrunnelse:

- Roan kommune ser positivt på fradeling til boligformål med tanke på tilflytting.
- Fradelingen er ikke i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.
- Fradelingen er ikke i strid med de forhold i Jordloven som skal vektlegges.

Vilkår:

- Formålet med den fradelte parsellen, som ikke omdisponeres til boligformål, vil fortsatt være LNF(R), jfr. Kommuneplanens arealdel. Alle tiltak som skal gjennomføres her som ikke er i tråd med formålet må omsøkes.
- Aktsomhetsplikten etter *Kulturminneloven* § 8 skal overholdes.
- Parsellen må gis rett til adkomst, samt rett til å legge ledningsnett for vann, avløp og strøm over avgivereiendommen.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 06.04.2017

Behandling:

Framsatt forslag av Hanne Skjæggestad:

HU TLM gir med hjemmel i Jordloven § 9-12 og samt Pbl § 19-2 ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering og Pbl § 1-8 for fradeling av boligtomt fra gnr 46/16.

Begrunnelse:

En fradeling vil gjøre resterende areal mindre drivverdig og gir dermed en driftsmessig

Framsatt forslag enstemmig vedtatt

Endelig vedtak:

Postadresse

7180 Roan

Besøksadresse

Telefon 72510000

Telefaks 72510099

E-post postmottak@roan.kommune.no

Internett <http://www.roan.kommune.no>

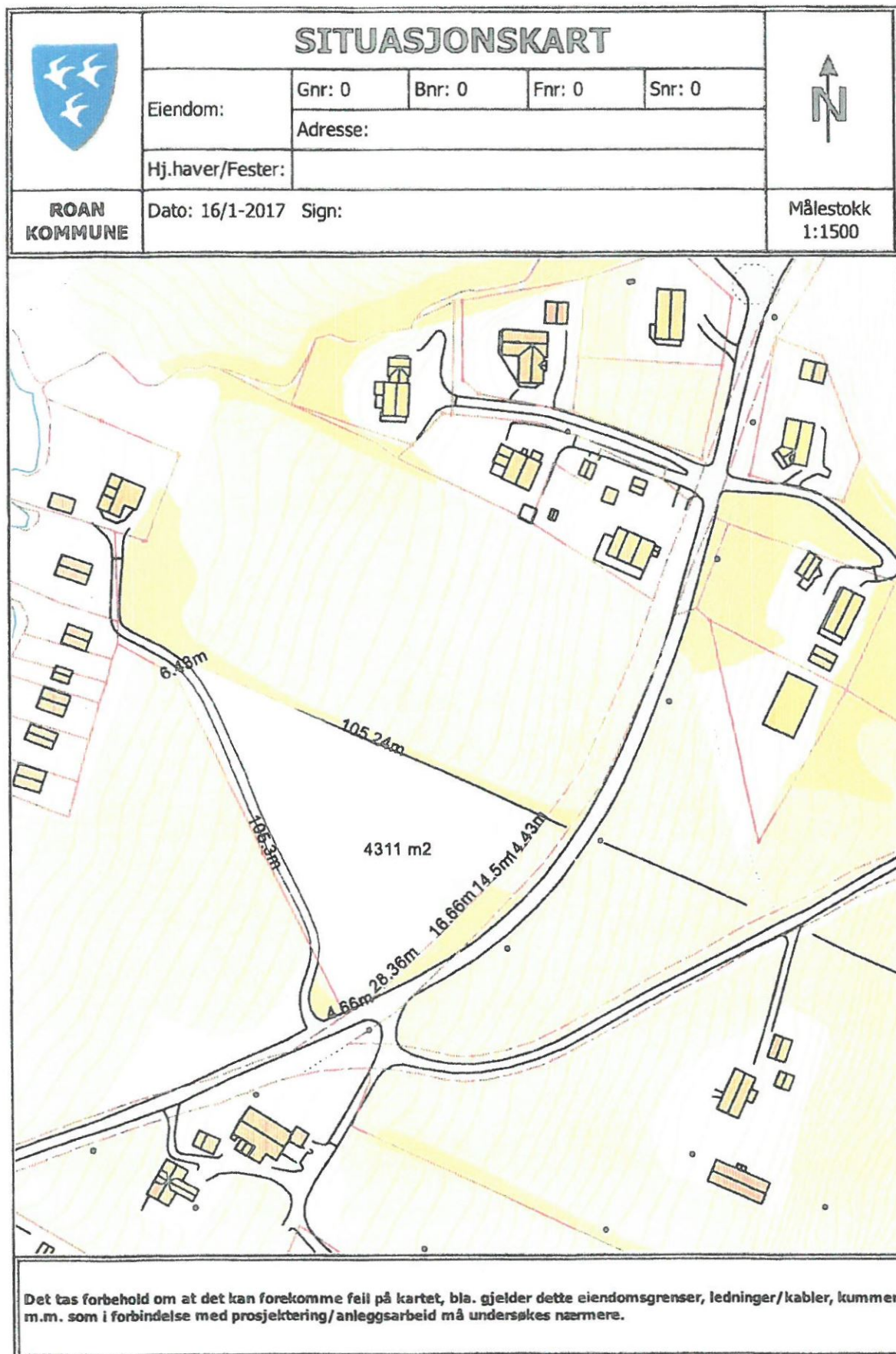
Bankgiro 4219.07.40808

Framsatt forslag av Hanne Skjæggestad:

HU TLM gir med hjemmel i Jordloven § 9-12 og samt Pbl § 19-2 ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering og Pbl § 1-8 for fradeling av boligtomt fra gnr 46/16.

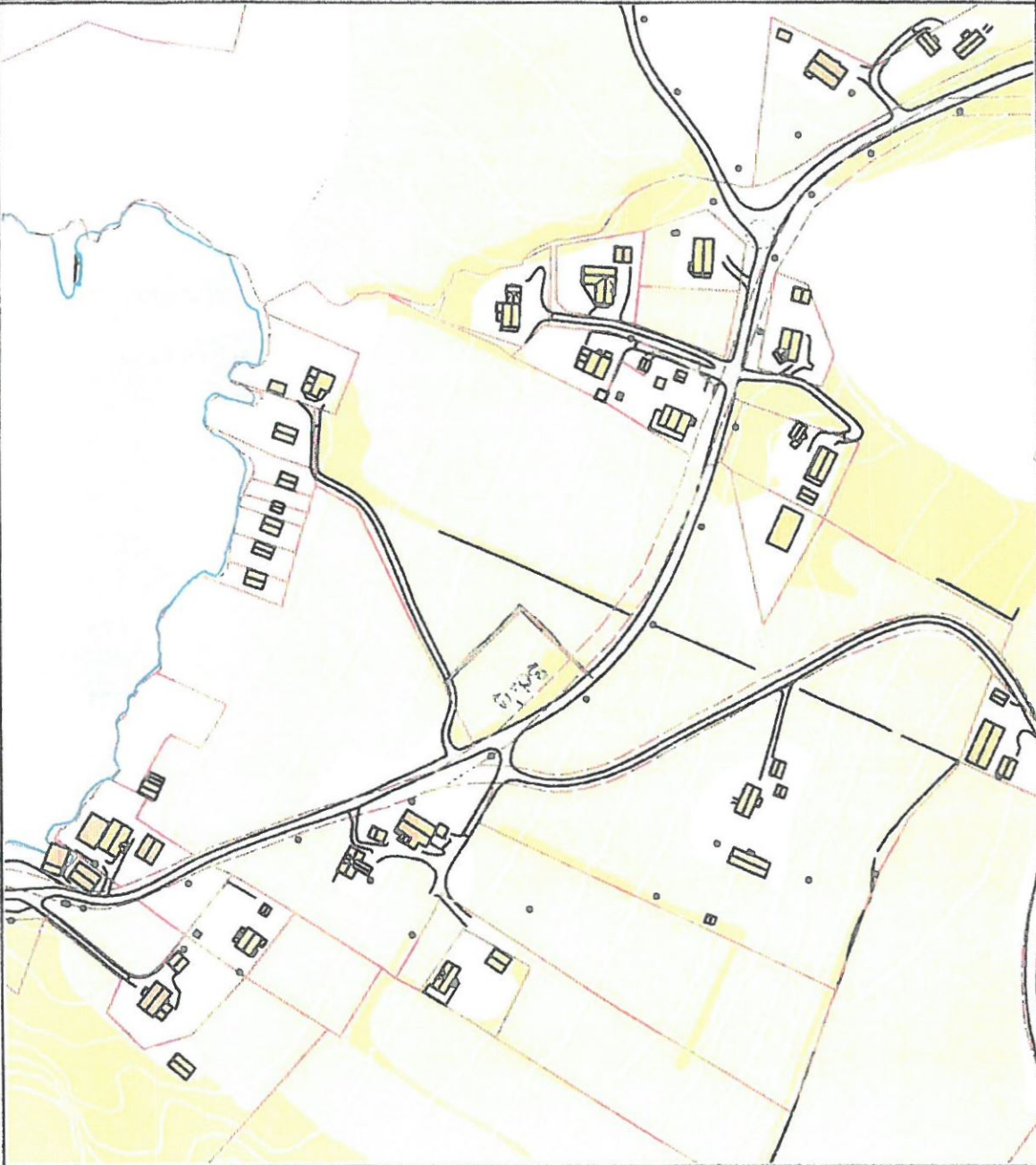
Begrunnelse:

En fradeling vil gjøre resterende areal mindre drivverdig og gir dermed en driftsmessig dårlig løsning.



Kart 2.

		SITUASJONSKART				
		Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	
		Adresse:				
		Hj.haver/Fester:				
ROAN KOMMUNE		Dato: 23/1-2017 Sign:				Målestokk 1:2500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.