

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Kjell Vingen**Linda Tunc - Søknad om dispensasjon for deling av grunneiendom 41/021**

Vedlegg:

- 1 Dispensasjonssøknadi forbindelse med etablering av prosjekt: «Ridehall», ca. 20 mål, bortfeste - 40 år, Austerli Gård, GNR41 BNR21, 7160 Bjugn.
- 2 Situasjonsskart
- 3 Svar fra landbrukskontoret på søknad om etablering av festetomt for oppføring av ridehall, Austerli gård
- 4 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - ridehall - Bjugn 41/021
- 5 16_123050-2Uttalelse- gnr. 41 bnr. 21 i Bjugn kommune - søknad om dispensasjon fra LNFR-område - ridehall
- 6 Bilder - 08.11.2016

Sakens bakgrunn:

Austerli-Bjugn Hestesportsklubb er en forening som ønsker å bygge en ridehall, stor nok til å kunne arrangere distriktsstevner. Denne klubben ble stiftet 30.03.2016 og er registrert i enhetsregisteret 15.08.2016.

I tillegg til ridehall skal tomta romme ridebane, parkeringsplass og andre utearealer. Austerli Gård, ved tiltakshaver Linda Tunc, ønsker å få opprettet en festetomt for ridehallen for bortfeste i 40 år til Asterli-Bjugn Hestesportsklubb. I denne omgang er kun deling omsøkt og dispensasjon i byggesaken må omsøkes når dette eventuelt blir aktuelt.

Søknaden:

Søknad om deling er mottatt 06.06.2016. Søknaden ble komplettert ved søknad om dispensasjon den 10.08.2016, vedlegg 1.

Tiltaket:

Tomta som ønskes opprettet er 20 daa, jamfør situasjonsplanen i vedlegg 2. Teigen er i dag ubebygd med unntak av et uthus på ca. 90 m².

Juridisk utgangspunkt:

Arealet som ønskes fradelt er i kommuneplanens arealdel satt av til LNFR-område. Ridehallen som er beskrevet i søknaden er ikke i overenstemmelse med arealformålet. Fradeling kan derfor ikke godkjennes uten at arealet blir regulert til formålet, eller at det er gitt dispensasjon for delingen.

Tomta er plassert i nærheten av fylkesveg. Langs fylkesveger er det byggegrense på 50 meter målt i rett linje fra senterlinje av veg, jamfør veglova § 29. Det kan ikke bygges innenfor denne byggegrensen uten særlig tillatelse, jamfør § 30. Vegmyndigheten for fylkesvegen utøves etter fullmakt fra fylkeskommunen av Statens vegvesen.

Samordning og samarbeid:

Fylkesmannen

Fylkesmannen har forståelse for behovet for tiltaket, men påpeker at deler av området er registrert som myrområde og at inngrep i myrområder før unngås, vedlegg 5. Fylkesmannen er av den oppfatning at det er uheldig å plassere tiltaket slik det er omsøkt, og forutsetter at kommunen gjør en vurdering av om tiltaket kan trekkes lenger øst, uten at det berører dyrkamarka.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ingen merknader til fradelingen, men minner om den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven samt krav om universell utforming i plan- og bygningslovens formålsparagraf.

Statens vegvesen

Vegvesenet har ingen merknader til tiltaket, men minner om at tiltakshaver må søke om dispensasjon fra byggegrensen langs fylkesvegen før hallen kan bygges. Det må også søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

Vurdering:

Infrastruktur

Det fremkommer ikke av søknaden hvor eiendommen skal ha sin adkomst. Det er heller ikke angitt planlagt vannforsyning eller avløpsløsning. For den videre vurdering av søknaden legger rådmannen til grunn at godkjennbar atkomst samt vann- og avløpsanlegg, jmfør plan- og bygningsloven §§ 27-1, 27-2 og 27-4 kan etableres. Søknaden må suppleres med opplysninger om dette før vedtak kan fattes.

Rådmannen gjør oppmerksom på at vegvesenet synes å forutsette at eksisterende avkjøring skal benyttes og at hallen skal bygges nærmere senterlinje av fylkesvegen enn 50 meter. Også landbrukskontorets synes å legge til grunn bruk av eksisterende avkjøring, jmfør jordlovsvedtakets vilkår om avtale om eventuell felles avkjøring, vedlegg 3.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukskontoret har avgitt landbruksfaglig vurdering, og fattet jordlovsvedtak for omdisponering av cirka 3 daa fulldyrka mark og fradeling av cirka 20 daa, vedlegg 3. I tillegg har rådmannen ved avdeling for arealbruk vært på befaring i forbindelse med saksforberedelsen.

Søknaden ble av landbrukskontoret vurdert som kurant i forhold til jordlova og naturmangfoldloven, og vedtak ble derfor fattet etter administrativ behandling.

Jordlovsvedtaket er fattet på følgende vilkår:

- Tomta må begrenses til nødvendig areal.
- Tomtegrense i sørøst må legges slik at den får god avstand til dyrkamarka.
- Det må opprettes avtale om eventuell felles avkjørsel/adkomst.

I tillegg er det angitt at det *bør* fremgå av skjøte hvilke rettigheter gården Austerli har i tilfelle avvikling av hestesportsklubben.

Rådmannen er enig i vilkårene som er stilt, men finner det noe utfordrende å gjennomføre en selvstendig vurdering av hvor stor tomt som er nødvendig for tiltaket og velger derfor å legge tiltakshavers vurdering til grunn. Det fremkommer ikke av landbrukskontorets vurdering hva som konkret vurderes som *god avstand til dyrkamarka*. Rådmannens vurdering er at det er mindre viktig hvor tomtegrensen legges, men avgjørende hvor etterfølgende byggetiltak

godkjennes. Rådmannens vurdering er at tomtegrense mot sørøst bør legges minimum 1 meter fra dyrkajorda og at hallen må plasseres minst 4 meter fra nabogrensen, jmfør plan- og bygningslovens § 29-4.

Rådmannen finner ikke grunn til å stille krav om konkrete rettigheter for bortfester i forbindelse med en eventuell avvikling. Bortfesteres interesser skal ivaretas i festekontrakten, men det er ikke naturlig å knytte dette opp mot vilkår i en eventuell dispensasjon. Dette fordi en dispensasjon ikke er personlig, eller på annen måte knyttet kun til det foretak som er angitt som fremtidig fester/tiltakshaver. Eventuelle forkjøpsretter kan fritt avtales partene imellom, uten at dette er relevant for delingssaken.

Berørt areal

Arealet består for det meste av fjellgrunn og lavproduktiv skog. Det arealet som i markslagskartet er registrert som myr er ifølge rådmannens observasjoner, ved befaringsdato 08.11.2016, grøftet, se bilder i vedlegg 6. I markslagskartet er cirka 3 daa klassifisert som fulldyrka mark. Av disse er cirka 1,7 daa tidligere omdisponert til ridebane. Jorda på tomte som er fulldyrka er vanskelig å drive da den ligger rundt ridebanen.

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle forekomster i naturbasen, eller vedtatt særlige hensynssoner i kommuneplanens arealdel, som berører dette arealet. Området brukes av hjortevilt, og det er forholdsvis mye elg og hjort i terrenget. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig til vurdering av tiltaket i forhold til prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Det har tidligere vært myr i området, men denne er drenert i den grad at berørt areal ikke lenger kan karakteriseres som myr, vedlegg 6.

Nabovarsling

Tiltaket og dispensasjonssøknaden er nabovarslet til to naboer. Søknaden angir ikke hvorfor nabovarslingen er avgrenset på denne måten.

Hovedregelen i plan- og bygningsloven § 21-3 første ledd er at alle naboer og gjenboere skal varsles. Varsling kan kun unnlates der adresse er ukjent eller der tiltaket i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere. Rådmannen har vurdert eiendommen som er utgangspunkt for søknaden, og den eiendommen som søkes fradelt og bortfestet, og finner at dispensasjonssøknaden ikke er tilstrekkelig nabovarslet. Det er i denne vurderingen lagt vekt på at ridehallen som planlegges er stor i volum, og at planlagt bruk vil kunne gi noe støy og generere økt trafikk. En eventuell dispensasjon kan ikke innvilges før tilstrekkelig nabovarsling er gjennomført.

Foreløpig dispensasjonsvurdering

Dersom et tiltak av dette omfang skal godkjennes ved dispensasjon er det særlig viktig at søknaden er godt dokumentert og tilstrekkelig nabovarslet, også jmfør retningslinjene til § 10-1 i kommuneplanens arealdel. Denne vurderingen er av foreløpig karakter fordi nabovarslingen har mangler og vi mangler konkrete opplysninger om planlagt infrastruktur. Ny vurdering må gjennomføres om det kommer nabomerknader i etterfølgende nabovarsling, eller dersom godkjennbar atkomst samt vann- og avløpsanlegg ikke kan etableres. Søknaden for øvrig fremstår som grundig og godt begrunnet.

Næringsetableringen som beskrives, fremstår etter rådmannens vurdering som spennende. Ridehallen beskrives som det viktigste elementet i en større etablering som omfatter tilbud til barn, unge og voksne innenfor hestesport og terapiridning, med en ramme basert på kortreist mat, formidling av historie og opplevelser tett på naturen.

Dette er et forholdsvis stort tiltak, som krever en betydelig tomt. Tiltak av denne størrelse bør som utgangspunkt planlegges med den grundighet som følger av planprosess fram mot en vedtatt reguleringsplan. Rådmannen har likevel forståelse for at tiltakshaver ønsker dispensasjonen, da hurtig avklaring av arealformålet er et nødvendig element i tiltakshavers søknad om tippemidler.

Dersom dispensasjonen blir innvilget vil den tilside sette hensynene bak arealformålet i kommuneplanens arealdel og hensynet bak formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Etter en konkret vurdering av tiltaket og tiltakets mulig konsekvenser for omgivelsene er rådmannen kommet til at tilside settingen ikke er av vesentlig karakter. For arealformålet fremstår denne vurderingen som nokså grei. Vurderingen av hensynene bak plan- og bygningslovens formålsparagraf er noe mer utfordrende, men rådmannen har etter en konkret vurdering kommet til at tomtas plassering gjør det forholdsvis enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser av tiltaket, forutsatt at naboene gis mulighet til å uttale seg etter nabovarsling og at de ikke har vektige argumenter mot planene.

Etter en samlet vurdering legger rådmannen til grunn at en dispensasjon i denne saken har klart større fordeler enn ulemper. Det er i denne sammenheng lagt noe vekt på behovet for hurtig avklaring og avgjørende vekt på at området er ensartet og lett å få oversikt over. På denne bakgrunn anser rådmannen at det er lite å tjene på å henvise tiltakshaver til å fremme planforslag. Ved denne vurderingen er det også vektlagt at tiltaket har mye til felles med landbruksvirksomhet og/eller virksomhet som faller inn under begreper «Landbruk pluss».

Folkehelsevurdering:

Tiltaket kan ha positiv betydning for folkehelse, både lokalt og regionalt, ved at det legges til rette for fysisk aktivitet gjennom ridning.

Oppsummering:

Rådmannen ber planutvalget drøfte søknaden på prinsipielt grunnlag, slik den nå foreligger. Dersom planutvalget er enig i de vurderingen som fremkommer i drøftelsen, kan utvalget vurdere om det er ønskelig med ny politisk vurdering etter komplettering, eller om denne saken i det videre er egnet for administrativ behandling. Dersom komplettering av søknaden medfører behov for ytterligere politisk vurdering, vil saken uansett måtte presenteres for planutvalget på nytt.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune, ved planutvalget, har drøftet søknad om dispensasjon slik den nå foreligger. Planutvalget slutter seg til rådmannens dispensasjonsvurdering og gir rådmannen delegert myndighet til å behandle søknaden administrativt når den er complettert i henhold til overstående drøftelse. Dersom det ved komplettering av søknad avdekkes nye tema som betinger ny politisk vurdering, må saken fremmes for planutvalget for ny behandling.

Vedtaket er fattet med hjemmel i kommunens delegasjonsreglement.