

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Hans Kristian Greiff

Bent og Trude Pettersen - Søknad om dispensasjon fra arealformålet LNFR for oppføring av bolig på 26/001

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon - Bent Pettersen 26/001
- 2 Situasjonsskisse
- 3 Plan- snittog fasadetegninger
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra LNFR -formålet for oppføring av bolig - 26/001
- 5 Uttalelse - dispensasjon fra arealformålet LNFR for oppføring av bolig - 26/001
- 6 Uttalelse - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - LNF-område - Oppføring av bolig - 26/001
- 7 Bent og Trude Pettersen - Landbruksfaglig vurdering for søknad om oppføring av bolig på 26/001, Små-Åkran

Søknaden:

Søknad om dispensasjon med vedlegg mottatt 04.09.2018, høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune mottatt 02.10.2018, uttalelse fra Statens vegvesen mottatt 04.10.2018, høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag mottatt 05.10.2018 og landbruksfaglig uttalelse mottatt 09.10.2018 ligger til grunn for behandling av dispensasjonssøknaden. Søknaden er begrunnet med at tiltaket vil gi bedre mulighet for framtidig drift av gården.

Tiltaket:

Tiltakshaver ønsker å føre opp bolig ca. 60 meter øst for tunet, samt legge om veien på gården på gnr. 26 bnr. 1.

Juridisk og faktisk utgangspunkt:

Eiendommen gnr. 26 bnr. 1 er ifølge arealopplysninger i matrikkelen på 433,4 daa. Ifølge registreringer i matrikkelen er det 6 bygninger på eiendommen. Et av byggene er SEFRAK-registrert, bygningsnr. 140637114, som garasje/uthus/anneks til bolig. To av byggene er i matrikkelen registrert som våningshus, og resten som driftsbygninger i landbruket. Ifølge tiltakshaver har ikke våningshus med bygningsnr. 183586335 tilfredsstillende tilstand for å kunne restaureres. Ifølge marklagskartet er det 150 daa fulldyrka jord på eiendommen.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-formål. Behovet for en ny boenhet på denne eiendommen vurderes ikke å være nødvendig av hensyn til den nåværende drifta på gården, og det er derfor søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av ny bolig.

Bestemmelse § 10-1 til KPA:

«§ 10-1 LNFR-område

I LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet.

Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring.»

Veiledning til bestemmelsen: *«I LNFR- områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap.*

Vår kommuneplan har ikke lenger områder satt av til spredt boligbygging eller til spredt bebyggelse for næring eller fritidsbolig i LNFR område. Vi legger til grunn at dette vil medføre en økning i antallet søknader om dispensasjon fra arealformålet LNFR. Disse søknadene må være godt begrunnet, og vi vil særlig nevne at jordvernhensyn, mulighet for sikker vannforsyning, avløp uten forurensingsrisiko og muligheten for trafiksikker atkomst vil bli tillagt betydelig vekt. Slike tiltak bør ikke plasseres med silhuettvirkning mot horisont eller nærmere driftssentrum på landbrukseiendom enn 100 meter. De bør heller ikke plasseres slik at det må bygges privat vei som legger beslag på mye areal. Ved vurdering av slik søknad vil kommunen legge vekt på at det er ønskelig med en videreutvikling av levende bygder, men alltid slik at også arealøkonomi og hensiktsmessig arrondering må tillegges betydelig vekt. Tomt for enebolig i LNFR-område bør ikke legge beslag på mer enn 1,4 daa, inklusive vei. Personlige grunner til søknad om dispensasjon vil normalt ikke bli tillagt vekt ved vurderingen.»

Tiltakene kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt, se vedlegg 4.

Det hører inn under kommunens frie skjønn å gi dispensasjon dersom de tre vilkårene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 andre ledd er oppfylt. Dette vilkårsleddet lyder:

«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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Det følger videre av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det ved «vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer (..) når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Dispensasjonssøknaden er konkret og begrunnet, og skal vurderes.

Nabovarsling:

Tiltakene er nabovarslet, og det er ifølge søknaden ikke mottatt merknader til tiltaket.

Regionale myndigheter:

Trøndelag fylkeskommune

«Fylkeskommunen mener de 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.

Omsøkte bygg vil bli liggende høyt i terrenget og skisserte adkomstvei vil innebære vesentlige terrenginngrep.

Ut fra overnevnte anmoder fylkeskommunen om at det ikke gis dispensasjon som omsøkt. Som alltid minner vi om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.»

Fylkesmannen i Trøndelag

«Landbruk

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av bolig på landbrukseiendommen gnr. 26 bnr. 1. Av tilsendt kart- og situasjonsskisse går det fram at boligen skal bygges på et skogkledt areal. Dette på en måte som gir noe avstand til tunet og mulighet for en buffer mot jordbruksareal i nærheten. Under disse forutsetningene finner vi ikke grunn til å ha avgjørende innvendinger til at det dispenseres i dette tilfellet. Det er imidlertid en betingelse at atkomst til den nye boligen ikke beslaglegger dyrket jord.»

Statens vegvesen

«Tiltakshaver søker Bjugn kommune om dispensasjon fra LNFR-formål for oppføring av kårbolig på eiendommen gnr 26 bnr 1. Statens vegvesen mener dette ikke er en dispensasjonssak, da oppføring av kårbolig eller andre bygninger som er nødvendige av hensyn til driften av gården inngår i landbruksbegrepet. Vi viser her til veileder fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet; «Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss».

Tiltakshaver må derimot søke om utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 6360.»

Landbruksfaglig vurdering:

«Viser til vedlagte søknad om oppføring av bolig og omlegging av vei på gnr. 26, bnr. 1. Arealet boligen er planlagt på består av skogsmark med lav produksjonsevne og medfører lite tap av skogproduksjon. Den planlagte boligen planlegges bygd ca 60 meter fra det gamle våningshuset på gården, dette vurderes å gi små ulemper for landbrukseiendommen. Vi mener at anleggelse av planlagt vei på oppsida av det eksisterende tunet på gården «Små Åkran» vil være fordelaktig. En del trafikk knyttet til drift av gården kan da ledes utenom tunet. Veien vil berøre et lite areal betegnet som dyrka mark, men dette arealet er delvis grunnlendt med berg under.

Det bør settes forutsetninger om at avrenning av kloakk renses og overflatevatn ledes bort slik at det ikke oppstår ulemper for landbrukseiendommen. Anleggsarbeidet med omlegging av vei og opparbeidelse av hustomt bør også utføres på en slik måte at det ikke oppstår unødvendige sår i kulturlandskapet.

Med disse forutsetninger er vår vurdering at oppføring av bolig nr 2 på eiendommen «Små-Åkran» gnr. 26, bnr. 1 kan godkjennes som omsøkt.»

Vurdering:

Regionale myndigheter

Rådmannen er enig med Trøndelag fylkeskommune i at det er uheldig at det planlegges boliger i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Dette trekker i retning av at dispensasjon ikke bør gis jf. pbl. 19-2 fjerde ledd.

Rådmannen er imidlertid også enig med fylkesmannen i at det ikke foreligger avgjørende innvendinger til at det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Rådmannen er ikke enig med vegvesenet i at dette ikke er en dispensasjonssak. Rådmannen har i samråd med landbrukskontoret vurdert at tiltaket ikke er nødvendig ut fra hensynet til nåværende drift på gården og har i tråd med gjeldende veileder fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet «garden som ressurs» valgt å behandle dette som en dispensasjon.

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført og det er ifølge søknaden ikke mottatt merknader til søknaden eller tiltaket.

Forvaltningspraksis

Hovedutvalg for arealbruk og drift ga i saksnr. 15/25 datert 13.03.2015 dispensasjon for fradeling av to boligtomter ca. 200 meter sørøst for dette tiltaket på gnr. 26 bnr. 3.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Tiltaket vurderes å ikke ha negativ konsekvens for sårbare arter eller naturtyper. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Infrastruktur:

Vann

Søknaden inneholder ingen opplysninger om planlagt vannforsyning utover at dette planlegges i forlengelse av gården. Søknaden gir følgende holdepunkter for å vurdere om det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann samt slukkevann jf. pbl. § 27-1. Da det er kommunal vannforsyning i nærheten vurderer rådmannen likevel at det er mulig å oppfylle nevnte krav, men minner om at vannabonnement må søkes kommunen som vannverkseier for tilknytning.

Avløp

Søknaden inneholder ingen opplysninger om planlagt avløpsløsning utover at dette planlegges i forlengelse av gården. Søknaden gir følgende holdepunkter for å vurdere om det er mulighet for bortledning av avløpsvann i samsvar med forurensningsloven jf. pbl. § 27-2. Rådmannen vil derfor stille som vilkår dersom det gis dispensasjon at utslippstillatelse søkes samtidig med oppføring av boligen. Det vil ikke bli gitt igangsettingstillatelse til oppføring av bolig før det er sannsynliggjort at kravet i pbl. § 27-2 kan oppfylles.

Adkomst

Statens vegvesen har i sin høringsuttalelse signalisert at de vil tillate utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Da byggetomta etter fylkesveien har adkomst fra privat vei som i sin helhet ligger på gnr. 26 bnr. 1 har tiltaket sikret lovlig adkomst jf. pbl. § 27-4.

Dispensasjonsvurdering:

Jordvern

Ved søknader om dispensasjon fra arealformålet LNFR skal jordvern hensyn tillegges betydelig vekt. Adkomsten vil berøre dyrka mark, men denne er ifølge landbrukskontoret grunnlendt med berg under. Rådmannen finner derfor ikke grunn til å videreføre fylkesmannens forutsetning om dispensasjon bare kan gis dersom dyrka mark ikke berøres. At tiltaket ikke vil medføre betydelig negativ konsekvens for jordvern hensyn trekker i retning av at dispensasjon kan gis.

Høydeplassering og silhuettvirkning

Søknaden er noe svakt dokumentert med tanke på plassering av tiltakets høydeplassering og dennes konsekvens for silhuettvirkning. Ved utforming av byggesøknaden må dette dokumenteres med terrengsnitt, og gjerne ytterligere dokumentasjon som viser at tiltaket ikke blir for ruvende i terrenget. Rådmannen vil stille som vilkår dersom det gis dispensasjon at tiltaket ikke kan gis en høydeplassering som vil være ruvende og skape silhuettvirkning. At tiltaket kan skape silhuettvirkning trekker i retning av at dispensasjon ikke bør gis. Dette tillegges imidlertid ikke avgjørende vekt da bakenforliggende høyde vil kunne avdempe dette.

Vei

Ved valg plassering av boliger i LNFR-områder bør tiltak ikke plasseres slik at det må bygges vei som legger beslag på mye areal. Omlegging av vei som omsøkt er positiv for landbruksinteresser og vurderes derfor som positivt. Dette trekker i retning av at dispensasjon kan gis.

Den delen av søknaden som angir etablering av ny adkomst er noe svakt dokumentert da den ikke viser veiens oppbygging eller stigningsforhold. Det foreligger få holdepunkter for å vurdere om adkomsten til eiendommen får tilfredsstillende stigningsforhold. Til orientering er det i forskrift for innsamling mv. av husholdningsavfall hjemmekompostering og tømning av slamavskillere, privét, tette tanker mv. for Bjugn kommune i § 15 følgende krav til kjørbare veg:

«Veg som skal benyttes i fast ruteopplegg for innsamling av avfall skal være kjørbare. Som kjørbare veg, regnes veg som har kurvatur, stigningsforhold (ikke brattere enn 1:7), snuplass og styrke til å tåle kjøretøy med akseltrykk 8 tonn. Kjørebredde/brøytebredde må være minimum 3,0 meter. Vegen må ha en fri høyde på minst 4 meter. Om vinteren må vegen og eventuell snuplass være brøytet og om nødvendig strødd. Ved bruk av privat veg har kommunen ikke ansvar for skader eller slitasje på vegen som skyldes vanlig trafikk for tømning.»

FBRT har i sine retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats angitt i sine tekniske data for brannvesenets kjøretøy gitt retningsgivende tall slik:

- *«Oppstillingsplass for høyderedskap (brannbil m/lift) 8 m bredde ved max støttebein. Ved ønske om smalere oppstilling må dette avklares med FBRT.*
- *Stigning, maks 1:8 (12,5 %)*
- *Fri kjørehøyde 4,0 m*
- *Min kjørebredde, min 3,5 m*
- *Svingradius 13 m»*

Det vil være svært uheldig om det oppføres bolig hvor det vil være vanskelig for eksempelvis søppelbil, brannbil og andre etater å komme til på vinterstid. Dersom dispensasjon gis vil rådmannen stille som vilkår at adkomsten til boligen oppfyller Fosen brann- og redningstjeneste sine retningslinjer som nevnt ovenfor.

Hensynet bak arealformålet LNFR tilsesettes, men ikke i vesentlig grad dersom det gis dispensasjon for oppføring av bolig.

Hensynene bak lovens formålsbestemmelse tilsesettes, men ikke i vesentlig grad dersom det gis dispensasjon som omsøkt.

Videre vurderes fordelene ved tiltaket å klart overstige ulempene. Det er uheldig at det oppføres bolig på tomt som ikke er vurdert til dette i overordnet plan. Det er imidlertid lagt avgjørende vekt på at det ønskelig med en videreutvikling av levende bygder. Tiltaket er av landbrukskontoret vurdert å ikke medføre ulempe for landbruksinteresser, og rådmannen velger i denne saken å tillegge fordelen ved at omsøkte tiltak muliggjør ny drift på gården betydelig vekt.

Oppsummering:

Etter en konkret helhetsvurdering er rådmannen kommet til at vilkårene for å gi dispensasjon fra arealformålet LNFR er oppfylt.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet LNFR for oppføring av bolig på gnr. 26 bnr.1

- Dispensasjon gis med det vilkår at boligen får tilfredsstillende adkomstforhold som nevnt under avsnittet Vei
- Dispensasjon gis med det vilkår at tiltaket tilpasses omkringliggende terreng slik at dette ikke får en ruvende høydeplassering
- Dispensasjon gis med det vilkår at utslippstillatelse omsøkes og tillatelse til etablering av avløpsanlegg er gitt før det kan gis igangsettingstillatelse til oppføring av bolig

Dispensasjon er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2