

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt til entreprenørforetak - gnr. 80, bnr. 9 - Anna Husdal

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av eiendommen 1621/80/9
- 2 Situasjonsskart
- 3 Plantegning
- 4 Gårdskart - Gnr. 80, bnr. 9
- 5 Oversiktskart - gnr. 80, bnr. 9
- 6 DELINGSSØKNAD ANNA HUSDAL- BEGRUNNELSE
- 7 Svar på søknad om avkjørsel fra fylkesveg 244 til næringsareal på parsell av 1621/80/9
- 8 Særutskrift - Søknad om fradeling av fulldyrka jord - "Opphaug" gnr 80 bnr 9 i Ørland, søker Anna Husdal
- 9 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av parsell 1621/80/9
- 10 Klage på vedtak i landbruksnemnda 19.9.2012
- 11 Klage på vedtak i delingssak 1621/80/9 - Husdal Anna
- 12 Til ny uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Opphaug - fradeling av tomt for entreprenørvirksomhet - gnr. 80, bnr. 9
- 13 Ny uttale - dispensasjon fradeling av tomt gnr. 80, bnr. 9

Sakens bakgrunn og innhold

I skjema datert 24.7.2012 søker Anna Husdal om tillatelse til fradeling av en parsell på ca 3 daa fra sin eiendom - gnr. 80, bnr. 9. Parsellen skal benyttes til entreprenør som har planer om oppføring av lagerbygg her for lagring av maskiner og utstyr tilknyttet virksomheten.

Areal som søkes fradelt er delvis underlagt planformål LNF sone 1 kommuneplanens arealdel, delvis offentlig kjøreveg i reguleringsplan for Opphaug sentrum. I LNF sone 1 er det forbud mot spredt bolig -, ervervs- og fritidsbebyggelser herunder fradeling til slike formål. Bakgrunnen for at det her er regulert kjøreveg er eldre planer om omlegging av krysset i Opphaug sentrum.

Fradeling forutsetter derfor dispensasjon fra arealplan og reguleringsplan. Søker har derfor ettersendt begrunnelse for søknad om dispensasjon jf. vedlegg 6. Som begrunnelse anfører søker hun ønsker å bidra til etablering av entreprenørvirksomhet på Opphaug og at Ørland kommune ikke har arealer å tilby på Brekstad.

Rutinemessig oversendes delingssøknad parallelt til landbrukskontoret for behandling etter jordlov og til Fylkesmannen som har uttalelsesrett til dispensasjonssaken. Et eventuelt positivt jordlovsvedtak blir da ettersendt til Fylkesmannen. Fylkesmannen avga uttalelse til saken i brev datert 24.09.12 før nemnda hadde behandlet saken. Fylkesmannen frarådet dispensasjon bl.a. med henvisning til det innskjerpede jordvernet. Viser til vedlagte uttalelse.

Landbruksnemnda behandlet og avslo søknaden i møte 19.09.2012. Vedtaket ble påklaget i brev av 07.11.2012. Nemnda tok så klagen til følge i møte 21.11.2012. Vedtaket lød som følger:

- 1. Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Ørland/Bjugn Landbruksnemnd samtykke til fradeling av inntil 3.0 daa fulldyrket jord til næringsformål fra eiendommen "Ophaug" gnr 80, bnr 9 i Ørland. Det er spesielt hensynet til den prekære mangelen på tilgjengelige næringsarealer i Ørland kommune som legges til grunn for samtykket.*
- 2. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter plan- og bygningsloven.*

Som følge av det endrede vedtak fikk Fylkesmannen anledning til å vurdere om de ville avgi ny uttalelse til saken. De fastholdt imidlertid sin uttalelse av 24.09.12

Sør-Trøndelag fylkeskommune har varslet behov for arkeologisk påvisningsundersøkelse før de kan avgi uttalelse i saken. Et eventuelt positivt vedtak kan derfor ikke gjennomføres før slik undersøkelse er gjennomført og man evt. ikke har funnet kulturminner i grunnen.

Søknaden har fra tiltakshaver vært oversendt Statens vegvesen som har bedt om skisser som viser hvordan opplag, parkering etc. er tenkt med henvisning til veglovens regler om byggegrenser. Tiltaket (herunder evt. fremtidig bygg) vil forutsette dispensasjon fra byggegrensene til fylkesveg. Det er ikke gitt noen skriftlig godkjenning fra vegvesenet i skrivende stund, men det er dialog om dette. Resultatet av dialogen vil bli orientert om i møtet.

Administrasjonens vurdering

Jamfør plan- og bygningslovens § 19-2, 2. ledd kan ikke dispensasjon 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. Jamfør 4. ledd bør kommunen ikke dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonsvedtaket.

En fradeling vil berøre 3 daa fulldyrka jord som benyttes til kornproduksjon. Den klare interessekonflikt her er næringsutvikling kontra jordvernet og forutsigbarhet i plan. Landbruksnemndas vurdering og beslutning bør tillegges vekt, men planutvalget skal gjøre en selvstendig vurdering ut fra de vilkår som skal være oppfylt for å kunne gi dispensasjon.

Til fordel for saken taler at parsellen ligger inntil hovedveg i forlengelsen av en eksisterende boligeiendom. Delingen skaper derfor ingen arronderingsmessige ulemper. Gårdsbruket parsellen fradeles fra er et forholdsvis lite bruk der jorda leies ut til nabobruk. Ut over tapet av dyrka mark som dog er en vesentlig interesse, så kan en ikke se at denne typen bruksformål (industri/næring) vil skape drifts- og miljømessige ulemper for gjenværende landbrukseiendom. Tomta ligger praktisk til i sentrumsområde.

Siden tomta benyttes til korndyrking har den ingen særegne naturverdier (jf. krav til vurderinger etter naturmanfoldloven). En kan heller ikke karakterisere dette området som del av et særskilt verdifullt kulturlandskap. Siden det ikke skal oppføres støyømfintlige bruksformål på tomten, er temaet støy, støv etc. lite relevant.

Ørland kommune har per dags dato ingen ledige industritomter som er klargjort for bygging. I Brekstadbukta er det regulerte areal til formålet, men disse er ikke utfylt og det skal igangsettes reguleringsplanarbeid for sentrum basert på sentrumsplan utarbeidet av Asplan Viak. Denne gir andre føringer for bruken av Brekstadbukta og kommunen kan derfor ikke uten videre tildele nye arealer til industrivirksomhet.

På tross av de argumenter som taler for saken, er jordvernet og bevaring av ressurser for matproduksjon en sterk faginteresse både lokalt, nasjonalt og globalt. Saken gir derfor vanskelige avveininger.

Med vekt på at lokal landbruksmyndighet har innvilget søknaden og funnet jordlovens vilkår for deling oppfylt, vil administrasjonen tilråde at søknad om dispensasjon innvilges.

Utvalgslederens innstilling

Planutvalget finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-1 å kunne innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for Opphaug for fradeling av ca 3,0 daa tomt til industriformål. Tillatelsen gjelder den konkrete bruk som er omsøkt.

Vilkår:

1. Statens vegvesen må gi samtykke til tiltaket. Deling kan ikke iverksettes før fylkeskommunen har gjennomført arkeologiske påvisningsundersøkelse i området.
2. Skisserte bygning på tomt inngår ikke i tillatelsen, men må behandles som en egen byggesak etter pbl § 20-1. Bygningen forutsetter dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggegrenser.

Begrunnelse: Planutvalget legger vekt på mangelen på ferdig regulert og opparbeidet næringsareal i kommunen. En legger også vekt på at tomten har en god arrondering og ligger praktisk til nær sentrum. Tiltaket vil ikke medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket pga sitt formål og pga arrondering av tomten.