

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Arne Nordgård**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring av badehus/lager til fritidsbolig på 1621/63/56 - Beian

Vedlegg:

1 Oversiktskart eiendommen gnr. 63 bnr. 56 - Beian

Sakens bakgrunn og innhold

Terje Lund Bakken søker den 09.09.2013 om bruksendring av eiendommen gnr. 63 bnr. 56 til fritidsbolig.

Eiendommen ble fradelt fra gnr. 63 bnr. 6 i 06.09.55 og solgt til Beien Sanitetsforening. Det ble oppført en bygning som ble innredet til badeanlegg for grendas befolkning og ble brukt til dette formålet fram til eiendommen ble solgt i 1974. Etter den tid har bygningen stått for det meste ubrukt, men til tider blitt brukt som lager.

Eiendommen er på 208 m² og ligger for seg selv på et jorde og nærliggende bebyggelse er gårdsbruk og boliger. Eiendommen ligger nær veg, men adkomsten går likevel over nabos grunn.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i LNF-sone 1 som tilsier blant annet at det ikke tillates ny fritidsbebyggelse. Bruksendring til omsøkte formål betinger da dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å gjennomføres.

Saken ble sendt til Fylkesmannen i Sør- Trøndelag og Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn for uttalelse.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør- Trøndelag 09.10.2013:

Landbruk og bygdeutvikling

Bygningen som er søkt bruksendret til fritidsbolig ligger i et større sammenhengende jordbruksområde, og den grenser til jordbruksareal på alle sider. Fylkesmannen merker seg at kommunen i brev datert 13.09.2013 uttrykker skepsis mot tiltaket fordi det lett kan oppstå konflikter mellom drift av jordbruksarealer og bruk av en bygning til fritidsbruk. Vi slutter oss til denne vurderingen, og vil derfor fraråde at det gis dispensasjon for bruksendring.

Miljøvern

Det søkes om bruksendring til fritidsbolig i et LNF-område hvor det ikke tillates ny fritidsbolig.

Etablering av fritidsbebyggelse i et jordbrukslandskap kan som nevnt ovenfor skape interessekonflikter. Dessuten kan en etablering av fritidsboliger gjennom dispensasjoner på sikt føre til undergraving av kommunens gjeldende arealplaner og helhetlig utbyggingsstrategi. Sumeffekten av en slik strategi kan ha negative konsekvenser både for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap.

I det aktuelle området er arealformålet regulert til LNF-sone 1 der det ikke tillates ny fritidsbebyggelse. Fylkesmannen er av den oppfatning at fritidsbebyggelse fortrinnsvis skal styres til områder avsatt til dette formålet i overordnet planer, fremfor å endre arealbruken i et område som ikke tillater denne typen bebyggelse.

Fylkesmannen støtter kommunen sine vurderinger i denne saken og fraråder bruksendring som omsøkt.

Konklusjon

Med bakgrunn i det ovenfornevnte fraråder Fylkesmannen den omsøkte bruksendringen og ber kommunen om å styre fritidsbebyggelsen til områder avsatt til dette formålet i overordnede planer.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som ut fra de interesser de skal ivareta ikke har merknader til dispensasjonssøknaden.

Uttalelse fra Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn per epost av 29.10.13.

Eiendommen gnr 63, bnr 56 ligger på Beian i et aktivt jordbruksområde med dyrkajord på alle sider. Tomta ligger ikke i tilknytning til annen bebyggelse, men som en frittliggende tomt i dyrkajorda. Selve tomten er på 0.2 dekar, noe som er lite til å være fritidseiendom. Ettersom størrelsen på tomten er så liten, har vi erfaring fra at det etter en tid i mange tilfeller søkes om utvidelse av tomten, gjerne til oppsetting av garasje eller mulighet til å ha plen rundt huset. Dette er lite ønskelig, ettersom det vil legge beslag på god dyrkajord. En bruksendring vil medføre driftsmessige ulemper for drifta på nabobruk som driver med husdyrproduksjon, spesielt i forhold til spredning av husdyrgjødsel (lukt og fluer), men også ved drift av arealene pga. støy og støv, noe som kan medføre begrensninger i hvordan omkringliggende arealer blir drevet.

Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn fraråder bruksendringen.

Administrasjonens vurdering

Eiendommen ligger i et sammenhengende jordbruksareal og utvidet bruk av eiendommen vil fort innebære bruk av naboens grunn da det knapt plass til å parkere på eiendommen. Avløpsanlegg må etableres på naboens grunn og det er stor sjanse for at det vil gå på bekostning av jordbruksarealet. Ved etablering av fritidsbebyggelse i jordbruksareal oppstår det lett konflikt mellom fritidsbruk med forventning om stillhet og rolighet og aktivt landbruk, spesielt når bebyggelsen er så nær dyrka marka.

Fylkesmannen og Landbrukskontoret i sine uttalelser påpeker det samme. Fylkesmannen henstiller også kommunen til å styre fritidsbebyggelsen til områder som avsatt til dette formålet i overordnet plan/kommuneplan. Det er andre områder i kommunen som er betydelig bedre egnet til fritidsbruk enn omsøkte eiendom.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispensere 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.

Her er ulempene klart større enn fordelene:

- Bruk av bygning som fritidsbolig så nær dyrka mark vil være konfliktskapene mellom interessene fritidsbruk og jordbruk.
- Bygningen er oppført som et badeanlegg og krever omfattende ombygging for å tilfredsstille dagens krav til fritidsbolig både med tanke byggforskriften og krav som settes brukere og ikke minst med tanke på dens beskjedne størrelse (cirka 50 m²) som vil medføre et behov for å utvide tomten for å få etablert en "normal" fritidsbolig.
- Bruk av eiendommen med sin beskjedne størrelse betinger bruk av nabogrunn til adkomst, avløpsanlegg med mere og vil også skape et behov for å utvide arealet til tomten. Utvidelsen vil da gå på bekostning av god dyrkamark og vil gjøre det vanskeligere å drive jorda da en må ta hensyn til en tomt som blir opparbeidet og beplantet.

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring av badeanlegg/lager på gnr. 63 bnr. 56 til fritidsbolig.

Begrunnelse for avslaget er at tiltaket er i strid med kommuneplanens LNF-sone 1 formål med de hensyn en skal ta i forhold til og da spesielt med tanke på landbruk.