



## SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg                        | Møtedato |
|--------|-------------------------------|----------|
|        | Planutvalget - Ørland kommune |          |

### DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV TOMT FOR BOLIG - 5015/63/1

#### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt fra gnr. 63, bnr. 1.

#### Sakens bakgrunn og innhold

Ann Elisabeth og Bjørn Henrik Valaas Solbue søkte 13.08.2018 om samtykke til fradeling av en ca. 1,5 daa stor boligtomt fra landbrukseiendommen "Bakken", gnr 63, bnr 1, i Ørland. Arealet skal benyttes til egen boligtomt for eier. Arealet som søkes fradelt planlegges lagt omtrent 130 meter vest for tunet på eiendommen, i nordøstre hjørne av et jordstykke på ca. 23 daa. Tomtegrunnen består i sin helhet av fulldyrka mark av god kvalitet.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone, og ligger i gul støysone. Søkers begrunnelse for dispensasjon er bl. a. at han har søkt to ganger om å fradele boligtomt på utmarksområde, og fått nei. Søkers foreldre disponerer hele våningshuset, og det er ønskelig å bo i nærheten på grunn av tilsyn og vedlikehold. Søker har også eierandel i Kvitsand samdrift, der han har jevnlige oppgaver i driften.

Felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn behandlet saken etter jordloven 28.11.2018, og fattet følgende enstemmige vedtak:

*Med hjemmel i Jordlovens § 9 og 12 innvilger Felles Landbruksnemnd for Ørland og Bjugn fradeling og omdisponering av inntil 1,4 daa dyrkamark til boligformål på eiendommen Bakken, gnr 63, bnr 1 i Ørland kommune. Tomta skal arronderes slik at det gir minst mulig driftsmessige ulemper for landbruket.*

*Begrunnelse for vedtaket; Det er ikke mulig å få fradelt tomt utenom dyrkamark på eiendommen. Jordvernsinteressene må vike av hensyn til eiernes behov for bolig på eiendommen, av hensyn til drifta og eiernes ønske om å utvikle eiendommen og vedlikeholde bygningsmassen.*

#### Uttalelser fra regionale myndigheter

Uttalelsene er vedlagt saken. Oppsummering av innspillene:

#### Statens vegvesen

Vegvesenet er skeptisk til omsøkte fradeling, og mener at kommunen bør følge egne vedtatte planer, og henviser søker til områder godkjent for boligbygging.

### Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen påpeker innledningsvis at omsøkt fradeling vil opprette en fritt omsettelig boligtomt. De uttrykker en generell skepsis til fradeling av tomter i LNFR-område, og fradeling i strid med overordnet plan. Fylkeskommunen mener at omsøkte fradeling har liten risiko for konflikt med automatisk fredede kulturminner.

### Fylkesmannen i Trøndelag

Fylkesmannen mener at det ikke bør innvilges dispensasjon i denne saken. En fradeling vil medføre tap av ca. 1,5 dekar fulldyrka jord av god kvalitet, og medføre drifts- og miljømessige ulemper. Fylkesmannen vil vurdere å påklage et eventuelt positivt dispensasjonsvedtak.

### **Folkehelsevurdering**

Ikke vurdert.

### **Administrasjonens vurdering**

Landbruksnemnda har begrunnet det positive vedtaket med eiers behov for å ha bolig på eiendommen, nærhet til egen bygningsmasse og hensynet til drifta av landbrukseiendommen. Rådmannen innstilte på avslag, av hensyn til jordvernet.

I strategidokumentet til kommuneplanens arealdel sies det i pkt. 3.1 Boligareal at det ikke legges opp til spredt boligbygging i LNF-områdene. Slik bebyggelse ønskes nå «styrt til boligklynger/-felt i stedet». Under pkt. 3.4 Landbruk fremgår det at det er et overordnet grep «å omdisponere minst mulig dyrka mark». I retningslinjene til pkt. 5.1 LNF-område i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står det: «Det kan gis dispensasjon for spredt bosetting der dette eksisterende grendemiljø», men videre at dette gjelder særskilt Storfosna. I neste avsnitt står det at spredt bebyggelse ikke skal være i konflikt med viktige landbruksinteresser med mer.

Omsøkt boligtomt legges i tilknytning til en klynge av boliger, men legges i sin helhet på dyrka mark, med en arrondering som ikke er hensiktsmessig for driften av landbruksarealene. Rådmannen mener at det er mulig å etablere en boenhet på eiendommen uten å legge beslag på dyrka jord. Det vises til vurderingen i særutskrift fra møtet i landbruksnemnda 28.11.2018.

### Dispensasjonsvurdering:

Dispensasjon kan ikke gis dersom tiltaket setter hensynet bak en bestemmelse til side i vesentlig grad. Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene. Dispensasjon bør ikke gis dersom en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til tiltaket.

Selv om felles landbruksnemnd har vurdert det annerledes, mener rådmannen at hensynet til landbruk settes til side i vesentlig grad dersom det gis dispensasjon i denne saken. Alle høringsinstansene har uttalt seg negativt til saken, og fylkesmannen vil vurdere å påklage et evt. positivt vedtak om dispensasjon. Rådmannen anerkjenner søkers behov for å bo i nærheten av eget tun og landbrukseiendom, men ut fra en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon her ikke er klart større enn ulempene.

Konklusjon: vilkårene for å kunne gi dispensasjon er ikke til stede.

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonsplan
- 3 Fylkeskommunens uttalelse
- 4 Fylkesmannens uttalelse
- 5 Statens vegvesens uttalelse
- 6 Særutskrift fra møte i landbruksnemnda 28.11.2018