Arkiv: L33-4452/2019
Dato: 02.04.2019
Saksbehandler: Arne Nordgård

ØRLAND KOMMUNE

# SAKSFRAMLEGG

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

## DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV BOLIGTOMT FRA 5015/63/1

**Rådmannens innstilling**
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Ørland kommune ved Planutvalget søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av parsell på 0,9 daa til boligformål fra gnr. 63 bnr. 1.

Begrunnelse: Viser til Felles landbruksnemd sin vurdering om at fordelene er større enn ulempene og at hensynet til jordvernet må vike til fordel for etablering av bolig for eier/driver for å sikre videre drift og utvikling av gårdsbruket i området og opprettholde bosettingen i lokalsamfunnet Beian.

**Sakens bakgrunn og innhold**
Bjørn Henrik Valaas Solbue søker den 29.01.2019 om fradeling av en boligtomt på cirka 900 m2 fra sin landbrukseiendom på gnr. 63 bnr. 1. Tomten er vist som LNF-formål i kommuneplanens arealdel og det søkes om dispensasjon fra kommuneplanen for fradelingen. Teig som det søkes fradeling fra er på cirka 4,2 daa der cirka 0,7 daa opptas av redskapshus og vegadkomst (også landbruksveg til en annen teig). Tomten ligger enden av bebyggelsen langs fylkesvegen og det er en eksisterende avkjørsel som kan benyttes. I kommuneplanen er tomten vist i ytterkant at nedre gul støysone.

<u>Søknad om dispensasjon (Ann Elisabeth Solbue Valaas og Bjørn Henrik Valaas Solbue):</u>
*Vi søker om å fradele et areal (ca 900 m2) dyrka mark fra eiendommen 63/1 teig 2 til boligformål. Vi skriver ca 900 m2, for å sikre at det er plass til huset vi skal bygge og veien dit. Vi trenger ikke større tomt enn at vi får satt opp hus der i hht regler om avstand fra vei og sjø. Området er en smal stripe på om lag 3 daa og deler av området brukes pr i dag til lagring av gressballer. På dette området står også redskapsboden som tilhører gården vår. Vi trekker tomta et lite stykke unna redskapsboden, slik at vi i fremtiden har mulighet til å utvide denne ved behov. Huset vårt blir da i forlengelsen av eksisterende bebyggelse. Vi legger også opp til å bruke samme avkjørsel som den som allerede ligger der.*

*Vi har siden 2016 prøvd å etablere oss i nærheten av gården vår. Først med søknad om å bygge på utmarka vår, med 2 avslag i planutvalget. Deretter har vi prøvd å finne løsninger på gårdstunet og med våningshuset sammen med kårfolket, men her ligger det en kårkontrakt som stopper dette. Vår siste mulighet for å etablere oss blir da en søknad om å bygge på dyrka mark. Vi trakk nylig en annen søknad om fradeling på dyrka mark.*

*Som bønder er ikke vi bekvemme med tanken på å bruke dyrka mark til boligbygging, men for å ivareta og utvikle gårdsbruket har vi ikke noe annet valg. Vi mener næringsutvikling og videre liv for gårdsbruket i denne saken er særdeles viktig. Spesielt med tanke på alle som kommer innenfor rød støysone, og blir fraflyttet, nedlagt og revet i en aktiv landbrukskommune.*

*Vi har som beskrevet over her forsøkt å finne alternativ lokalisering, uten at vi har lyktes. Dersom vi skal sette opp et nytt bolighus på tunet, må vi rive både stabbur og eldhus. Dette ønsker vi ikke å gjøre, da vi mener at det vil ødelegge gårdstunet slik det fremstår i dag. Vi ønsker å ivareta, vedlikeholde og opprettholde gårdstunet, da det er et veldig pent gårdstun.*

*Gården vår er i full drift da vi eier 1/3 av Kvitsand samdrift da. Alle deltagerne i samdriften står som selvstendig næringsdrivende, og leier ut jord og melkekvote til samdriften. Vårt bruk leier ut 130.000 liter melk og 230 daa jord. Med bakgrunn i dette har vi 20% arbeidsandel i samdriften pr. i dag.*

*Vi har i vår søknad søkt om deling og utskilling av tomt fra gården. Dette med bekgrunn i at de fleste banker krever pant i bolig når det skal bygges. Dersom huset inngår i gården, vil vi få dårligere vilkår på lån i bank, og et dårligere utgangspunkt til vedlikehold av andre bygninger, når vi først må låne opp til en bolig på gården før vi kan sette i gang med vedlikeholdsarbeider og videre utvikling.*

*Så lenge kårkontrakten ligger, så vet vi ikke når vi kommer til våningshuset på gården. Vi tenker derfor at vi fram til da har et alternativ, som gjør driften av gården og utvikling av gården enklere for oss.*

*Ulemper:*

- *Bygging på dyrka mark*
- *Fritt omsettelig bolig*
- *Mulig konflikt bolig og landbruk*

*Fordeler:*

- *Fører til økt bosetning (levende grender) i et område hvor mange boliger blir solgt eller overtatt som fritidseiendommer. Av totalt 33 boenheter på Beian blir pr i dag 12 stk benyttet som fritidsbolig. Mange av boligene på Beian har beboere som har høy alder, og vi vil tilføre grenda yngre innbyggere i hht kommunens planer om liv i alle grender.*
- *Bidra til etablering av nye arbeidsplasser i kommunen ved å skape ny næringsvirksomhet i gamle gårdsbygninger.*
- *Vi vil ikke benytte mer dyrka mark enn det vi må i fht lover og regler for avstand vei og sjø.*
- *Eiere av gården får bosette seg i umiddelbar nærhet av driftsenheten, som fører til mindre belastning og bedre helse for «bonden»*
- *Eiere av gården får bosette seg i umiddelbar nærhet til samdriften, (ca 700 m) og dette forenkler eiers oppgaver i samdriften. Samdriften forvalter 550.000 liter melkekvote og ca 1000 daa dyrka mark.*
- *Mindre bilkjøring og økonomiske besparelser for eier.*
- *Vedlikehold og ivareta et vakkert gårdstun som ikke omfattes av støysonenedleggelse*
- *Arealforvaltning av bygningene som en del av kulturlandskapet*

- *Positive vedtak lokalt (ved forrige søknad som vi trakk) i landbruksnemnd og planutvalg etter at disse hadde vært på befaring og sett eiendommen i sin helhet, og fått bredere informasjon enn hva som kommer frem i sakspapirene*

*Avslutningsvis så vil vi påpeke at å verne den gode matjorda vår, best kan oppnås ved at vi som bønder får bidra positivt til matproduksjon, kulturlandskap*

Det ble sendt ut nabovarsel til naboer på gnr. 63 bnr. 2 og gnr. 63 bnr. 60 og det er ikke kommet inn merknader til dispensasjonssøknaden.

Saken ble sendt til uttalelse til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Jordlovsbehandlingen skulle ettersendes når den forelå.

**Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune (04.02.2019):**
*LNF-området har som formål å ivareta interessene for landbruk, natur og friluftsliv. Dette innebærer at disse arealbruksformålene skal tillegges stor vekt og tiltak i konflikt med disse interessene skal normalt ikke tillates. En dispensasjon i dette tilfellet kan skape uheldig presedens for liknende saker i fremtiden.*
*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.*

*Eldre tids kulturminner*
*Etter vår vurdering er det liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med fradelingen.*

*Vi minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 annet ledd. Dersom man i løpet av opparbeidingen oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles. Denne anmodningen må også videreformidles til de som skal utføre selve gravearbeidet.*

*Selv om det er liten risiko for at fradeling kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, vurderer fylkeskommunen at saken kan skape uheldig presedens for liknende saker i fremtiden. Ut fra overnevnte anmoder fylkeskommunen om at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.*

*Når det gjelder det trafikale viser vi til Statens vegvesens uttalelse datert 8.oktober 2018.*

**Statens vegvesen uttalelse av 08.10.2018:**
*Statens vegvesen er kritisk til dispensasjoner i LNFR-områder. Det er samfunnsøkonomisk og miljømessig ulønnsomt å tilrettelegge for spredt boligbygging, da den valgte transportløsningen i all hovedsak vil bli bilbasert. Statens vegvesen mener generelt at kommuner bør forholde seg til sine egne vedtatte planer, og henvise boligbygging til områder regulert til dette. Selv om saken i utgangspunktet ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel, mener likevel Statens vegvesen at denne spesielle saken ikke er så alvorlig at vi varsler en innsigelse om fradelingen gjennomføres. Vi anbefaler likevel Ørland kommune å ikke gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, og heller henvise til tomter i områder avsatt til boligformål.*

*Hvis Ørland kommune vil tillate at det gis dispensasjon til fradeling av boligtomt, må tiltakshaver søke om avkjørsel fra fv. 6400, samt eventuell dispensasjon fra byggegrense mot offentlig veg.*

**Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag (14.02.2019):**
***Landbruk***
*Det er søkt om dispensasjon for fradeling av boligtomt på gnr. 63 bnr. 1. Boligtomta er på 900 m2 og består av fulldyrket jord. Vi har tidligere hatt en dispensasjon for fradeling av boligtomt fra samme eiendom på høring, da hadde tomta en annen plassering. I brev datert 18.12.2018 (vår ref. 2018/16619) klaget vi på kommunens vedtak om å innvilge dispensasjon av hensyn til jordbruksinteressene. I brev datert 29.01.2019 fra kommunen ble vi orientert om at søkerne hadde trukket saken.*

*Det er nå søkt om fradeling av boligtomt med en ny plassering. Behovet for en ny bolig på eiendommen skyldes at dagens eiere ikke har tilgang på bolig i eksisterende våningshus, og at eieren heller ikke ønsker å bygge bolig på tunet av denne landbrukseiendommen. Søkerne har gjort omfattende rede for sitt behov for bolig, planer om drift av eiendommen og utvikling av bygningsmassen.*

*I likhet med den første saken, er boligtomta plassert på fylldyrket jord også denne gangen. Det er bare en mindre del av jordbruksarealet på gnr. 63 bnr. 1 som blir berørt, og det er et par andre boligeiendommer i nærheten. Området hvor tomta er søkt fradelt preges imidlertid av store sammenhengende jordbruksarealer som er i drift, og det må legges til grunn at jordkvaliteten i dette området er svært god. På bakgrunn av jordbrukshensynene er det ikke ønskelig at det åpnes for ytterligere boligbebyggelse i et slikt område.*

*Vi merker oss at søkerne har gått mange runder for å finne egnet plassering av ny bolig som ikke medfører tap av dyrket jord. Vi merker oss også at kommunen synes å mene at den nye plasseringen er bedre enn den forrige med tanke på jordbruksinteressene. Etter vår vurdering vil imidlertid jordbruksinteressene bli vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon. Vi frarår derfor dette og vil vurdere å påklage et positivt vedtak.*

***Klima og miljø***
*Det søkes fradeling av areal til boligformål i et område avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen påpeker at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan og mener at ny bebyggelse bør plasseres i områder avsatt til formålet i overordnet plan.*

*Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.*

***Samfunnssikkerhet***
*Ingen merknad.*

Felles Landbruksnemd for Ørland og Bjugn innvilget i sak 19/4 i møte 26.02.2019 fradeling og omdisponering av 0,9 daa dyrkamark til boligformål for eiendommen. Begrunnelsen var at en samlet vurdering tilsier at fordelene er større enn ulempene for landbruket.

Arealet som søkes omdisponert er klassifisert som jord av god kvalitet. I vurderingen ble det lagt vekt på det er eier som skal benytte boligen for å kunne drive gårdsbruket mer hensiktsmessig og videreutvikle den i næringssammenheng. Det ble også lagt vekt på at det syntes å være vanskelig å finne andre alternativer som ikke er på dyrkajord og at forelagte tomtealternativ syntes å være det beste alternativet ettersom teigen er noe tungdrevet grunnet størrelse og utforming. Kulturlandskapet blir ikke vesentlig negativt påvirket da tomten er i forlengelse av eksisterende bebyggelse.

**Administrasjonens vurdering**

Det søkes om fradeling av boligtomt fra landbrukseiendommen for å kunne bosette seg i nærheten av gårdsbruket ettersom hovedhuset på gården er bosatt av kårfolket.
Omsøkte tomt har bedre plassering og er mindre enn den som ble tidligere godkjent av Planutvalget i sak 18/59 i møte 05.12.2018. Den er også mindre til hinder for drift av resterende landbruksareal enn den forrige da den ikke bryter opp teigen.

Fylkeskommunen anmoder om å ikke gi dispensasjon med bakgrunn i at tomten ikke er i overordnet plan og åpner for en uheldig praksis med stykkvis nedbygging av arealer som ikke er vurdert i kommuneplanen eller reguleringsplan som utbyggingsområde.

Fylkesmannen fraråder å gi dispensasjon og vil vurdere å påklage et positivt vedtak. Dette med bakgrunn i at tomta er i et område med store sammenhengende jordbruksarealer som er i drift og jordkvaliteten i området er svært god. Jordbruksinteressene blir da vesentlig tilsidesatt hvis det innvilges dispensasjon. De påpeker også at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er avsatt til dette i overordnet plan.

Omsøkt tomt ligger på Beian som det er ikke lagt ut noe område for framtidig utbygging i kommuneplanen. En vesentlig årsak til dette er at det er store sammenhengende jordbruksarealer rundt bebyggelsen på Beian og areal som ikke er jordbruksareal er helt ved sjøen. For å etablere nye boliger blir man da nødt til å se på jordbruksarealet ettersom fortetting vil betinge riving av eksisterende boliger.

Den forrige omsøkte tomten var også på dyrka mark, men hadde en arrondering som var uheldig i forhold til resterende dyrka mark som med sin plassering og størrelse gjorde driften av resten av arealet utfordrende. Den tomt som nå omsøkes er på en mindre teig som er smal og tomten vil ikke gjøre resterende areal vanskeligere å drive, men den blir enda mindre.
Det er derfor vurdert fra søkers side om den kan benyttes i et makebytte med nabobruk på gnr. 63 bnr. 2. Omsøkte teig deler naboens to teiger slik at hvis resterende teig overføres til denne naboen vil de to teigene til naboeiendommen bli sammenhengende.
Dette vil være et makebytte som vil øke bruksverdien for arealet og gjøre det antagelig mer drivverdi enn det er nå når den inngår i en større sammenhengende teig. Den brukes nå til delvis til lagring av rundballer.

Etablering av boligen er et ledd i å ha videre drift og utvikling av gårdsbruket ved at drivere får komme nærmere gården. I vurderingen til Landbruk ble det lagt vekt på å legge rette til at husdyrmiljøet opprettholdes i størst mulig grad i området. Dette også med bakgrunn i at en del gårder i rød støysone vil antagelig bli fraflyttet og husdyrproduksjon vil bli redusert. Det blir da enda viktigere å ha aktive bruk rett utenfor rød støysone slik at dyrka marka kan inngå i den produksjonen.

Det er tatt opp at området Beian er preget av at en andel av boligene brukes og omsettes som fritidsboliger og det gjør det vanskelig å få kjøpt brukt bolig på Beian. Det er ikke en veldig stor boligmasse og det kan ta ganske mange år før en tilfredsstillende bolig kommer på markedet.

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.

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.

Felles landbruksnemnd har vurdert det som at fordelene er større enn ulempene for landbruk i denne saken og at hensynet til jordvernet må vike til fordel for etablering av bolig for eier/driver av landbrukseiendommen. Det har vært prøvd andre alternativer og omsøkte tomt er den som synes å være best i forhold til å få minst avgang av dyrka mark og som medfører minst driftsmessige ulemper.

Høringsinstansene stiller seg negativt til fradelingen av flere grunner. Tomten er ikke vurdert i overordnet plan og det er ikke lagt opp til noen utvidelse bebyggelsen på Beian. Fylkesmannen mener at jordbruksinteressene blir vesentlig tilsidesatt ved at arealet tas i bruk til boligformål og det blir avgang på 0,9 daa god dyrkajord. Det er et nasjonalt mål å begrense omdisponering av dyrkamark slik at det skal ikke være lett å omdisponere dyrkamarka. Andre løsninger skal prøves først slik at avgang av dyrkamark unngås.
Her har søkere prøvd forskjellige alternativer på sin eiendom, men andre viktige forhold slik som avstand til sjø og naturmangfold begrenser mulighetene. Omsøkt tomt er den som peker seg ut som et bedre alternativ totalt sett i forhold til framtidig bruk av restarealet etter at boligen er etablert.

Etter en total vurdering av fordeler og ulemper støtter Ørland kommune seg til Felles landbruksnemd sin vurdering om at fordelene er større enn ulempene og at hensynet til jordvernet må vike til fordel for etablering av bolig for eier/driver for å sikre videre drift og utvikling av gårdsbruket i området og opprettholde bosettingen i lokalsamfunnet Beian. Anbefaler at dispensasjon fra kommuneplanens arealdel blir gitt for omsøkte tomt.

Vedlegg:
1 Søknad fradeling tomt
2 Vedlegg til søknad fradeling tomt
3 Unntatt offentlighet - Vedlegg til søknad fradeling

4 Særutskrift Jordlovsbehandling delingssak - 5015/63/1 - teig 2 - Ann Elisabeth Solbue Valaas og Bjørn Henrik Valaas Solbue
5 Oversiktskart gårdsbruk og omsøkt tomt