

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL BOLIGTOMT - 5015/76/16 - KLØFTENVEIEN 4

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslår Ørland kommune ved Planutvalget søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal på ca. 600 m² fulldyrka mark fra gnr. 76 bnr. 16 til eksisterende boligtomt på gnr. 76 bnr. 44.

Begrunnelse:

Dispensasjon for fradeling av fulldyrka jord på 600 m² vil ha negative konsekvenser for landbruket, i tillegg til nasjonale og regionale jordverninteresser, i en slik grad at LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt. Det er ikke funnet at fordelene av en slik omdisponering vil veie opp for ulempene. Vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed ikke oppfylt for denne delen av omsøkte areal.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilger Ørland kommune ved Planutvalget søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av hage/plen-areal på ca. 600 m² som tilleggsareal til gnr. 76 bnr. 44.

Begrunnelse:

Dispensasjon for fradeling av ca. 600 m² hage/plen-areal vil imøtekomme søkers behov for utvidelse av eksisterende boligtomt på gnr. 76 bnr. 44 uten at det går på bekostning av dyrka jord. Den utvidete boligtomten blir på ca. 900 m² og får en naturlig tomteavgrensning.

Sakens bakgrunn og innhold

Brita og Snorre Fremstad søkte 15.03.2019 om dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal fra sin landbrukseiendom, gnr. 76 bnr. 16, til eksisterende boligtomt på gnr. 76 bnr. 44.

Eksisterende boligtomt er på ca. 300 m² og ligger omtrent 35 meter fra våningshuset på gården. Et tilleggsareal på ca. 1,2 daa søkes tillagt den eksisterende boligtomta, slik at samlet areal blir omtrent 1,5 daa. Av tilleggsarealet som søkes fradelt er ca. 600 m² betegnet som fulldyrket mark av god kvalitet og resterende areal på 600 m² som hage/plen. Søker eier både landbrukseiendommen og boligtomta.

Behovet for omsøkte fradeling er begrunnet med at søkerne nærmer seg pensjonsalder og ønsker et mer lettstelt hus enn hovedlåna på gården. De opplyser i tillegg at det er helsemessige årsaker til at de ønsker å etablere seg i et nytt og mindre hus. Søknaden er

videre begrunnet med at det fulldyrka arealet som søkes fradelt er inneklemt og vanskelig å drive med så stor redskap som de har.

Saken er behandlet etter jordloven i delegert vedtak nr. 19/32 av 14.06.2019, og landbrukskontoret i Ørland/Bjugn har samtykket til fradelingen i sin helhet.

Saken er oversendt Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune til uttalelse.

Fylkeskommunen anbefaler, i brev av 03.07.2019, at det ikke gis dispensasjon til fradeling av 600 m² fulldyrket areal. Resterende areal på 600 m² vurderes å være en naturlig del av eiendommen gnr. 76 bnr. 44, og fylkeskommunen har ingen merknader til fradeling av denne delen.

Fylkesmannen viser, i brev av 05.07.2019, til det innskjerpede jordvernet, jf. Stortingets behandling av Nasjonal jordvernstrategi i 2015. Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger samfunnsinteresser som tilsier at jordvernet skal måtte vike i denne saken. Fylkesmannen har ikke vesentlige innvendinger til at den eksisterende boligtomta utvides med det omsøkte hage/plen-arealet, men fraråder at det åpnes som dispensasjon som innebærer at fulldyrka mark innlemmes i gnr. 76 bnr. 44.

Administrasjonens vurdering

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynet 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. Ved dispensasjon fra loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Kommunen bør heller ikke gi dispensasjon i saker der berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd.

Omsøkte areal er vist som LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Halvparten av omsøkte areal er betegnet som fulldyrket jord, mens den andre halvparten består av hage/plen. Omsøkte areal på ca. 1 200 m² skal tillegges eksisterende boligtomt på ca. 300 m², slik at den får et samlet areal på ca. 1 500 m².

Omsøkte fradeling medfører omdisponering av dyrka mark. I et langsiktig perspektiv vil dette ha negative konsekvenser for landbruket, og det er uheldig med en gradvis nedbygging av dyrka jord, også i slike tilfeller der det er snakk om mindre areal. Hensynet til jordvern skal vektlegges i vurderingen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd, og det skal tungtveiende samfunnsinteresser til for å veie opp for ulempene en omdisponering vil gi.

Fylkesmannen påpeker i sin uttalelse at det ut fra nasjonale og regionale jordverninteresser, inkludert forventninger til arealeffektivitet, må søkes løsninger som ikke innebærer omdisponering av dyrka jord. Både fylkeskommunen og fylkesmannen åpner for at halvparten av omsøkte areal bestående av hage/plen, kan fradeles og tillegges eksisterende boligtomt, som da får et samlet areal på ca. 900 m². Administrasjonen vurderer dette som en fornuftig løsning, da det vil gi en naturlig tomteavgrensning.

Administrasjonen har forståelse for søkers ønsker og behov, men vurderer det slik at disse behovene er mulig å ivareta med en mindre fradeling av tilleggsareal som ikke innebærer omdisponering av dyrka jord. Administrasjonen tilrår dispensasjon for fradeling av ca. 600 m² areal bestående av hage/plen, i tråd med fylkesmannen og fylkeskommunens uttalelser.

Vedlegg:

- 1 Søknad om arealoverføring - 5015/76/16
- 2 Kart
- 3 Tillatelse til fradeling - 5015/76/16 - behandling etter jordloven.
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal til boligtomt - 5015/76/16
- 5 Fylkesmannen frarår - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av tilleggsareal til boligtomt - Kløftenveien 4 - 5015/76/16