



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	26.01.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV TILLEGGSSAREAL - 72/18

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra plankravet i bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 2 for fradeling av tilleggsareal fra eiendommen gnr. 72 bnr. 18 som omsøkt. Ved vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og kommunen delegasjonsreglement.

Søknad om tillatelse til tiltak for fradeling tilleggsarealet skal behandles administrativt.

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om dispensasjon fra plankrav i bestemmelser til kommuneplanens arealdel §2 for Bjugn 2019-2031 for fradeling av tilleggsareal på 1350 m² fra eiendommen gnr. 72 bnr. 18 for sammenføring med eiendommen gnr. 72 bnr. 15. Til sammen skal eiendommen gnr. 72 bnr. 15 ha et beregnet areal på 2915 m². Tiltakshaver eier begge eiendommene.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

«Hensikten med søknaden er å få fradelt det arealet som er avsatt til boligformål for eventuelt å selge resterende som er avsatt til LNFR.

Bakgrunnen for søknaden er at eiendommen er avsatt til boligbebyggelse. Det er vanskelig å få adkomst til denne parsellen uten å måtte gå over annen manns grunn eller over dyrket eller dyrkbar mark. Med kommunens tilbakeføring av resten av bnr. 18 til LNFR ved siste rullering av arealdelen, ble adkomstspørsmålet til delen av bnr. 18 som er avsatt til boligbebyggelse vanskeliggjort.

Planen for areal er å få oppført garasje.»

Eiendommen

Gnr. 72 bnr. 15

Boligtomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 1565 m². Tomta er bebygd med enebolig, 3 uthus, vinterhage.

Gnr. 72 bnr. 18

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 9597 m². Eiendommen er ikke bebygd. Eiendommen er delvis satt av til arealformål «Boligbebyggelse» og delvis til arealformål «LNFR».

Plankrav

Omsøkt areal er i kommuneplanens arealdel (KPA) satt av til arealformålet boligbebyggelse. Området er ikke regulert. I bestemmelser til KPA § 2 første ledd er det vedtatt plankrav. Dette er etter rådmannens vurdering ikke et *mindre* tiltak som er unntatt fra plankravet i bestemmelsens andre ledd. Tiltaket kan ikke tillates uten planendring KPA, utarbeidelse av en reguleringsplan, eller dispensasjon fra plankravet. Dispensasjon er omsøkt.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet, og vi har ikke mottatt merknader fra naboer.

Regionale myndigheter

Saken ble sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune den 04.12.2020.

Fylkeskommunen

Fylkeskommune påpeker at normalt ikke bør en boligtomt overstige 1 daa, dette med tanke på kommunens fremtidige arealbehov. Fylkeskommunen vurderer saken til å være av lokalt anliggende og har ikke avgjørende merknader til søknaden, se vedlegg 3.

Statsforvalteren i Trøndelag

Statsforvalteren mener at slik fradeling vil medføre dårlig arealutnyttelse. En dispensasjon vil kunne få presedensvirkning for lignende søknader senere.

Statsforvalterens faglige råd at det ikke blir gitt dispensasjon til fradeling av tilleggsareal som omsøkt, se vedlegg 4.

Administrasjonens vurdering

Arealøkonomi

Av KPA § 9-8 fremkommer det at arealøkonomi skal vektlegges i planleggingen, «*slik at maksimalt arealbruk pr. enhet i tabellen under ivaretas*». Av tabellen fremkommer det at i «*Øvrige utbyggingsområder for bolig [...] er maksimalt arealbruk 1,4 daa pr. boligenhet*». 1,4 daa er angivelse av det arealet som samlet sett går med til byggeområdet pr. boligenhet, inkl. areal til veger og lekeplasser m.v. Dette betyr at det er påregnelig at eneboligtomtene i dette området må bli betydelig mindre enn 1,4 daa, dersom det gjennomføres en ordinær planprosess. Erfaringen med planprosesser i boligområder med dette kravet tilsier at boligtomter blir ca. 900-1000 m².

Kulturminner og naturverdier

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Rådmannen har ingen kunnskap om kulturminner på eller ved det omsøkte arealet, men dersom det skal gjennomføres tiltak på/ved denne eiendommen må det minnes om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8.

Dispensasjonsvurdering

Hjemmel for dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig

tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

I henhold til pbl. § 19-2 bør kommunen ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når direkte berørte statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, slik de tydelig har gjort i dette tilfellet. Den nevnte bestemmelsen er ikke en selvstendig avslagshjemmel, men er et betydelig moment i vurderingen av om det bør gis dispensasjon.

Hensynene bak plankravet er plankartet blant annet at helhetlig planlegging ved planprosess som sikrer medvirkning, offentlighet, kvalitet og demokrati frem for avgjørelser om utbygging. Det fremkommer av retningslinjene til KPA § 2 at dispensasjonssøknader vil bli møtt med en streng vurdering jf. pbl. § 19-2.

Arealet som ønskes fradelt er betydelig større enn det trenges for oppføring av en garasje og fradeling av omsøkt tilleggsareal skal medføre at tomte blir vesentlig større enn det kan forventes ved regulering av område.

Ved eventuelt omregulering av område, kunne den delen av eiendommen gnr. 72 bnr. 18 som satt av til arealformålet «Boligbebyggelse» vurderes som selvstendig tomt og omsøkt fradeling av tilleggsarealet kunne medføre uheldig arrondering for fremtidige boligtomter.

Delen av eiendommen gnr. 72 bnr. 18 ble tilbakeført til arealformålet LNFR ved siste rullering av kommuneplan. Dette medførte at nå omsøkte arealet er det eneste arealet som er igjen som er avsatt som boligformål på denne eiendommen. Skulle omsøkte området bli en selvstendig boligtomt, så vil det medføre at etablering av ny adkomst blir utfordrende. Adkomst må da enten legges på allerede utbygde naboeiendommer eller på LNFR området og dyrka mark. Nye tiltak som kan berøre dyrkamark er svært uønskelig. Etablering av selvstendig boligtomt med tilhørende adkomst på omsøkte eiendommen er dermed ikke ønskelig.

På bakgrunn av endringene i kommuneplanens arealdel som beskrevet ovenfor anses fradeling som tilleggsareal som en akseptabel løsning, til tross for at tomte dermed blir forholdsvis stor.

Omsøkt areal er det eneste arealet som ikke er bebygd i området. Det er forholdsvis enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser av denne delingen, og administrasjonen kan ikke se at det er noe å tjene på å henvise grunneier til planarbeid før fradeling da boligfeltet allerede er bygd ut. Hensikten bak bestemmelsen om plankrav blir ikke vesentlig satt til side.

Ulempene ved godkjenning av omsøkte dispensasjon er betydelig størrelse av eiendommens samlet areal i forhold til retningslinjene i kommuneplanens arealdel og eksisterende tomtene i område. Fordelene ved å gi dispensasjon innebærer bedre utnyttelse av område som er satt av til boligbebyggelse, en opprydding av tomtegrensene etter endringene i kommuneplanens arealdel samt muligheter for fremtidig salg av fradelt landbruksareal som kan bidra til rasjonalisering av landbruk.

En dispensasjon har etter administrasjonens vurdering klart større fordeler enn ulemper.

Konklusjon

Det er administrasjonens vurdering at kravene i dispensasjonshjemmelen pbl. §19-2 er oppfylt, og derfor kan dispensasjon gis.

Folkehelsevurdering

Ikke relevant.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for tiltak på eiendommen 72/18
- 2 d-situasjonsplan
- 3 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal - 72/18
- 4 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av tilleggsareal - Ørland 72/18