



Ørland kommune
Alf Nebbs gate 2
7160 BJUGN

Fraråding - dispensasjon fra kommuneplan - tiltak på eiendommen - Ørland 8/2

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Bakgrunn

Det søkes om fradeling av 1400 m2 tomt for oppføring av bolig samt bygging av vei. Søker er Bente og Arne Artntzen, Oksvoll.

Det er kommuneplanens arealdel (KPA) som gjelder for eiendommen med arealformålet LNRF og tiltaket er derfor betinget av dispensasjon. Kommunen opplyser at det i retningslinjene i KPA fremgår at boligtomter ikke bør plasseres nærmere driftssentrum på landbrukseiendom enn 100 meter.

Dispensasjon

Fylkesmannen presiserer at konsekvenser for jordvern er spesielt trukket frem som et område man skal tillegge særlig vekt i en dispensasjonsvurdering.

Det ble foretatt en lovendring i plan- og bygningsloven § 19-2 i 2017 tredje ledd hvor det fremgår følgende:

«Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene

Landbruk

Tomt til boligen er søkt fradelt på areal som er klassifisert som innmarksbeite, og boligen vil få en avstand på 60 meter fra driftsbygningen på gnr. 8 bnr. 2. Dagens drift på denne eiendommen er svinproduksjon. Boligen vil få tilsvarende avstand til et løsdriftsfjøs på naboeiendommen. Dette er ikke i tråd med retningslinjen som er gitt til kommuneplanens arealdel om at nye boligtomter ikke bør plasseres nærmere enn 100 meter fra et gårdstun.



Området hvor gnr. 8 bnr. 2 ligger, preges av jordbruksdrift uten mye spredt bebyggelse fra før. Vi har merket oss søkerens opplysninger om at fradeling av boligtomt skjer fordi dette vil sikre drift av eiendommen videreføres ved et eierskifte, og at beitearealet ikke er i bruk i dag. Vi finner likevel at det er uheldig at et innmarksbeite bygges ned. I tillegg vil vi frarå at ny boligbebyggelse etableres så nært driftssenteret på to landbrukseiendommer. I dette tilfellet er det snakk om to relativt nye driftsbygninger, med svineproduksjon i den ene. Etter vår vurdering vil det være påregnelig med drifts- og miljømessige ulemper når en bolig plasseres så nært driftsbygningene på to landbrukseiendommer. Gjødsling, bruk av landbruksmaskiner til ukurante tidspunkt mv. kan føre til klager fra boligeier, og landbruksmyndighetene har erfaring for at dette kan føre til restriksjoner på landbruksvirksomheten. Selv om slike konflikter ikke alltid er aktuelle på kort sikt, vil de kunne oppstå på lang sikt og i forbindelse med nye eierskifter.

På dette grunnlaget vil vi **frarå** at det gis dispensasjon for fradeling av boligtomt fra gnr. 8 bnr. 2. Vi ber om å bli holdt orientert om kommunens behandling av saken, og vil vurdere å påklage et positivt dispensasjonsvedtak.

Klima og miljø

Langs Hellemsvegen er det på Artskart lagt inn en bred stripe med registrert forekomst av bjørnekjeks. Forekomsten dekker ifølge Artskart den omsøkte boligtomta. Bjørnekjeksartene spres veldig raskt, har stor økologisk effekt og er veldig vanskelig å bli kvitt.

Det er i henhold til Forskrift om fremmede organismer § 9 forbudt å spre denne arten til nye voksesteder. Noen frø eller plantedeler kan gi opphav til en ny forekomst et annet sted. Det må derfor utvises stor forsiktighet med tanke på forflytning av masser og/eller anleggsmaskiner ut fra dette området. Det bør legges inn vilkår i eventuell dispensasjons- og/eller byggesak om at denne arten ikke skal spres ut av området. Ut over dette har vi ingen vesentlige merknader.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

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.



Ved spørsmål til Fylkesmannens uttalelse ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25

Landbruk: Trine Gevingås – 73 19 92 72

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER