

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SAKSFREMLEGG - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING AV 33/4

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 1,8 daa avsatt til LNF-formål, som tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 33 bnr.

Arealet for adkomstveien fram til bruksnummer 205 fortsatt skal eies av landbrukseiendommen "Eidsaunet". Ved vurderingen er det lagt stor vekt på at behovet er samfunnskapt, Landbrukskontorets faglige vurdering, samt at kommunen skal strekke seg langt for å imøtekomme slike konkrete og spesielle behov.

Det vises til saksframstillingen for nærmere vurdering.

Vedtak er fattet med hjemmel i plan-og bygningsloven §19-2 og kommunens delegeringsreglement.

Sakens bakgrunn og innhold

Tiltaket:

Omsøkte tiltak for deling er ca. 1,8 daa fra gnr. 33 bnr. 4, til sammenføring med gnr. 33 bnr. 205, dvs. en arealoverføring fra en landbrukseiendom til en boligeiendom. Det omsøkte arealet består av ca. 0,7 daa dyrka mark og ca. 1,1 daa annet areal. Ved positivt vedtak vil boligeiendommen få et samlet areal på 3,3 daa. Søknaden er i det vesentlige begrunnet med behov for mer areal for bygging av garasje/verksted og flytting av to stabbur fra gnr. 164 bnr. 24/109, i rød støysone. Garasje/stabbur eller andre byggetiltak er ikke omsøkt i denne omgang. Det søkes om dispensasjon fra arealformålet LNFR.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Boligeiendommen

Eiendommen gnr. 33 bnr.205 er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på ca. 1,5 daa. Eiendommen er bebygd med enebolig og garasje. Det ble gitt dispensasjon for fradeling av denne tomten i 2013. Det fremkommer av dispensasjonsvurderingen fra den gang, og den etterfølgende byggesaken at det i betydelig grad ble lagt vekt på tilstrekkelig avstand til fulldyrka jord. Dette medførte at tomten ble trukket lenger nord. I byggesaken ble det gitt avslag på plassering 2 meter

fra nabogrense sør. Ved etterfølgende saksbehandling ble det gitt tillatelse til plassering inntil 3,0 meter fra denne nabogrensen.

Landbrukseiendommen

Eiendommen gnr. 33 bnr. 4 har et beregnet areal på ca. 1197 daa. Det arealet som ønskes fradelt øst for boligeiendommen er i gårdskartet angitt som annet markslag og bebygd/samf/vann/bre. Den delen av arealet som er plassert sør for boligeiendommen er angitt som fulldyrka jord. Målinger i kart viser at sistnevnte areal er ca. 0,7 daa.

Planstatus

Arealet som er omsøkt er satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune vedtatt i 2019. Boligbebyggelse er jf. planbestemmelsene § 10-1 ikke tillatt. Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon. Det fremkommer av retningslinjene til bestemmelsen at det ved dispensasjonssøknader ikke bør tillates fradeling til boligformål nærmere dyrkajord enn 10 meter, samt at tomt for enebolig ikke bør overstige 1,4 daa, inkl. veg. Det fremkommer av samme retningslinje at større tomter, inntil 3,0 daa i særlige enkelttilfeller kan vurderes, der behovet for ekstra areal vektes mot arealøkonomiske hensyn. Det er vedtatt byggegrense mot sjø, tiltaket berører ikke denne byggegrensen. Omsøkt areal grenser til fylkesveg. Ny eiendomsgrense for boligen er omsøkt ca. 7 meter fra senterlinje veg. Det fremkommer av planbestemmelsene § 9-7 andre ledd at der byggegrense ikke er vedtatt, fremkommer byggegrense mot offentlig veg av veglovas bestemmelser.

Forvaltningspraksis

Det er over tid fradelt et betydelig antall eneboligtomter fra 33/4, på begge sider av fylkesvegen, siste gang i 2016. Det fremkommer av dette vedtaket at det forutsettes at videre utbygging skal skje i henhold til plan.

I 2018 ble det gitt avslag på søknad om tilleggsareal for eiendommen 33/168 som ligger i nærheten.

Administrasjonens vurdering

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført. Det er ikke innkommet merknader til tiltaket eller søknaden.

Fylkesmannen

Fylkesmannens faglige råd er at det ikke blir gitt dispensasjon. Dette er i det vesentlige begrunnet med at hensynet bak jordvern. Fylkesmannen frarår at *«det fradeles mer dyrket jord enn det som er helt nødvendig for å få plassert bygningene. Bygningene må også plasseres slik at de ikke blir til hinder for hensiktsmessig drift av de tilgrensende jordbruksarealene.»* Fylkesmannen har ikke innvendinger mot fradeling av tilleggsarealet på 1,2 daa. Fylkesmannen varsler at de vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak fra kommunen vedrørende de delen som gjelder 0,7 daa dyrket mark.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ingen merknader til omsøkt fradeling.

Jordlovsbehandling

Landbruksnemda fattet enstemmig den 16.09.2020 følgende jordlovsvedtak:

«Med hjemmel i Jordlovens § 9 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn omdisponering av inntil 0,7 daa dyrkamark til boligformål fra landbrukseiendommen "Eidsaunet" gnr 33 bnr 4 i Ørland kommune.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland samtykke til en fradeling av et areal på inntil 1,8 daa fra landbrukseiendommen "Eidsaunet" gnr 33, bnr 4 i Ørland. Arealet skal brukes som tilleggsareal for boligtomt gnr 33, bnr 205.

Det forutsettes at det ikke fradeles mer dyrkamark enn det som er nødvendig for å bygge garasje/redskapshus som skissert i søknaden. Det forutsettes også at arealet for adkomstveien fram til bruksnr 205 fortsatt skal eies av landbrukseiendommen "Eidsaunet".»

Siste avsnitt i jordlovsbehandling: *«Det forutsettes at det ikke fradeles mer dyrkamark enn det som er nødvendig for å bygge garasje/redskapshus som skissert i søknaden.»* kan forstås på forskjellige måter. Administrasjonen ba derfor landbrukskontoret muntlig om en nærmere forklaring om det er ment at fradeling ble godkjent som omsøkt (minus vegarealet) eller om bare arealet til garasje ble godkjent og ikke arealet til drivhus/nyttehage. Landbrukskontoret ser at det kan misforstås men mener at det i behandlingen var tydelig at hele arealet inkl. drivhus og nyttehage kan fradeles. Å utelate arealet til drivhus ville føre til en uhensiktsmessig arrondering også for landbruk.

Kulturverdier

Administrasjonen har ikke kunnskap om automatisk fredede kulturminner på eller nær tomta. Administrasjonen vil likevel minne tiltakshaver om den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8.

Naturmangfold

Administrasjonen har ikke kunnskap om sårbare naturverdier som kan bli negativt berørt av tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Dispensasjonsvurdering

Fradeling av landbruksareal er prinsipielt gjenstand for en streng vurdering og dispensasjon kan ikke gis dersom ikke vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, samt at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon klart ha større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering. Dispensasjon er omsøkt.

Administrasjonen legger i sin vurdering vekt på landbruksfaglige vurderinger, Fylkesmannens fraråding i saken, samt det faktum at behovet for areal her er samfunnskapt i forbindelse med utbygging av Ørland hovedflystasjon (ØHF).

Søknaden for dispensasjon er i det vesentlige begrunnet med behov for mer areal for bygging av garasje/verksted og flytting av to stabbur fra gnr. 164 bnr. 24 og 109 i rød støysone. Administrasjonen bemerker at Ørland kommune har i kommuneplanen slått fast at man skal strekke seg langt for å finne løsninger for erstatningsarealer til de som er satt i en slik vanskelig situasjon som denne saken gjelder. Kravene til en ny eiendom vil i slike tilfeller gjerne være litt annerledes enn til de som ikke blir berørt av rød støysone og dette bør legges vekt på i behandling av slike saker.

Hensynet bak jordvern veier tungt, og kan ikke for enhver anledning settes til side på grunn av arealbehov. Det er få utfordringer knyttet til areal øst for eneboligen, mens arealet som er dyrkajord, sør for eneboligen er mer utfordrende.

Det er ingen tvil om at fradeling av landbruksjorda i denne saken har negative konsekvenser, men administrasjonen har likevel under tvil kommet frem til at fradeling kan tillates. Dette begrunnes med at hensynet til jordvernet totalt sett, ved å tillate fradeling etter landbrukskontorets føringer likevel avbøtes ved at tidligere våningshus på gnr. 164 bnr. 24/109 kan rives og tilbakeføres som dyrkamark. Arealet som tilbakeføres ligger ikke i tilknytning til omsøkt areal for fradeling, men samlet sett kan regnestykket i kommunen for dyrket mark gå i pluss når våningshuset tilbakeføres til dyrket mark.

Landbruksnemda i kommunen har gjennom jordlovsvedtak vurdert at de landbruksfaglige ulemper med tiltaket ikke er så store at tillatelse til deling ikke kan gis.

Det vises til vurderingen i behandlingen av saken etter jordloven med vurdering av markforhold som sier følgende: *«Dyrkamarka er noe berglendt i vest og inneholder mye stein. Det øvrige arealet er grunnlendt mark og vei(..)Terrenget er veldig skrått og mye av dette tomtearealet er uegnet for bebyggelse.»*

Fylkesmannen tilrår at arealet begrenses til det som er nødvendig for plassering av byggene. Dette vil gi en uhensiktsmessig arrondering av både boligtomta og landbruksarealene. Hvis ikke arealet til 'drivhus og nyttehage blir fradelt, vil dette gi et innhukk vil bli vanskelig å drive. Det er dermed få fordeler med å begrense arealet på den måten, spesielt når kvaliteten av dyrka jorda er begrenset som her.

På bakgrunn av vurderingen i landbruksnemda konkluderes det med at hensikten bak arealformålet LNFR settes til side, men ikke i vesentlig grad.

Det er en ulempe at dyrka jord omdisponeres. Fordelen med å gi dispensasjon er at det kan legges til rette for en erstatningstomt for en husstand som må flyttes fra rød støysone. I lys av ovenstående landbruksfaglige vurdering og samfunnsmessige hensyn anses det at fordelene er klart større enn ulempene.

Administrasjonen har i sin vurdering lagt vekt på landbruksfaglige vurderinger, Fylkesmannens fraråding i saken, samt det faktum at behovet for areal her er samfunnskapt i forbindelse med utbygging av Ørland hovedflystasjon (ØHF).

Vedlegg

- 1 Søknad om fradeling av areal for sammenføring med og tilpassing til ervervet boligtomt - 33/4
- 2 Høring - Søknad om dispensasjon for tiltak på 33/4
- 3 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for tiltak på 33/4 - Fradeling fra 33/4 og sammenføyd med 33/205
- 4 Jordlovsbehandling - fradeling av tilleggsareal - 33/4 - Ole Arnold Sjøli
- 5 Fraråding - dispensasjon fra kommuneplan - deling av grunneiendom - Ørland 33/4

