

NOTAT

Petra Roodbol-Mekkes Plan og forvaltning

Deres ref.

Vår ref.

18599/2020/9/1/PETROD

Dato

14.08.2020

LANDBRUKSFAGLIG UTTAELSE - BYGGING AV VÅNINGSHUS PÅ 5057-9/1. EIERE ELIN TOLLAN DYBFEST OG CHRISTIAN KJÆRSTAD.

Elin Tollan Dypfest og Christian Kjærstad søker om bygging av våninghus på eiendommen «Djupfest» 9/1 på Oksvoll. Omsøkt areal er på ca 1,5 daa i tillegg til adkomstveg som beslaglegger ca 650m². Tomta ligger på berg i et uproduktivt område regulert for utbygging til fritidsformål. Tiltaket ligger ikke beslag på produktive arealer. Omsøkt areal ligger i god avstand fra dyrkajord.

Eiendommen er på totalt 188 daa, fordelt på 63 daa fulldyrka jord, 16 daa innmarksbeite og 109 daa annet areal. Dyrkajorda er utleid. Bygningsmassen tilhørende gården består av eldre våningshus og driftsbygning. Våningshuset er vernet pga alder, og delvis utleid. Driftsbygningen er ikke i bruk.

I følge NIBIO's gårdskart er det ikke registrert kulturminner i området, men området er oppgitt å innholde rødlistearter.

Vurdering

Bosettingshensyn i området taler etter kommunens oppfatning for en godkjenning fordi det er forholdsvis lite nybygging på Nes.

Landbruksfaglig er det behov og plassering av våningshuset som her vurderes. Søkerne tok over slektsgården i 2018. De ønsket da å bygge nytt våningshus på tunet på eiendommen, men ble på det tidspunktet informert av kommunen om at det var vanskelig pga avstander til ferge, 100m-belte osv. Eneste mulighet var, i følge dem, å plassere våningshuset i reguleringsområdet der de nå søker.

Søkerne presiserer at de ønsker å bygge eget våningshus som skal tilhøre gården, og at de vil ha fokus på at gården og tilhørende arealer drives og blir tatt godt vare på framover. Det regulerte området der de nå søker dispensasjon for bygging av våningshus vil aldri bli utbygd så lenge de eier gården, sier søkerne. Planen bør derfor slettes og området tilbakeføres til LNFR.

De legger opp til å holde dagens våningshus i stand, tak og vinduer er skiftet, nå står ny utvendig kledning og noe oppisolering for tur.

Men de ønsker ikke å satse på denne bygningen som egen bolig fordi det blir vanskelig å ivareta vernet og samtidig få til en tidsmessig bolig som tilfredsstiller deres ønsker og krav.

Det er vår vurdering at våningshus på et gårdsbruk generelt skal ligge i tilknytning til tunet. På denne gården er det driftsmessig og økonomisk sett optimalt med ett våningshus. To våningshus representerer en større økonomisk belastning, men med de begrensninger som ligger i dagens vernede våningshus er det forståelig at det søkes om nytt våningshus. Det nye våningshuset burde prinsipielt sett kunne latt seg oppføre i/ved tunet fordi det skal være en del av gårdens bygningsmasse.

Men med bakgrunn i de vurderinger som er gjort og de råd brukerne tidligere har fått, ser vi ikke at den omsøkte plasseringen representerer drifts- eller miljømessige ulemper av et slikt omfang at en av landbruksfaglige grunner vil fraråde søknaden.

Søknaden om bygging av våningshus på eiendommen 9/1 tilrås.

Med hilsen

Ketil Kvam

Enhetsleder

Ørland kommune