



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	26.01.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL LNFR FOR FRADELING AV EIENDOM - 33/9

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformål LNFR i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 for fradeling av eiendommen gnr. 33 bnr. 9. Ved vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at dispensasjonen som er omsøkt ikke endre bruk av boligen og ikke medføre driftsulempere for landbruk.

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

Søknad om tillatelse til tiltak for fradeling av eiendommen gnr. 33 bnr. 9 behandles administrativt.

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om dispensasjon for fradeling av ei tomt på ca. 1 daa fra eiendommen gnr. 33 bnr. 9. Arealet som ønskes fradelt er bebyggt med kårbolig. Eiendommen "Furunes Østre" gnr. 33, bnr. 9 består totalt av 378 daa, fordelt på 147 daa fulldyrka jord, 129 daa produktiv skog og 102 daa annet areal.

Planstatus

Arealet som ønskes fradelt ligger i område som ikke er regulert og i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031(KPA) satt av til arealformål LNFR.

Det følger i bestemmelse § 10-1 i KPA at i «*LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring.*»

Tiltaket kan ikke tillates uten dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt og skal vurderes.

Gårdskartet

Arealet som blir berørt av tiltaket er i gårdskartet registrert som «*Bebyggt, samf, vann, bre*». Dyrkamarka på gården leies ut til grasproduksjon.

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 08.12.2020.

Fylkeskommunen

Fylkeskommune har ingen merknad til omsøkt fradeling.

Statsforvalteren i Trøndelag

Statsforvalteren har flere merknader til omsøkt tiltak og gjør oppmerksom på at arealformålet i arealplaner ikke endres ved dispensasjon og fradeling. Det vil si at fremtidige tiltak på omsøkte eiendom også vil kunne kreve dispensasjon dersom de er i strid med overordnet plan.

Statsforvalteren mener at «en slik plassering av en fritt omsettelig boligeiendom kan føre til drifts- og miljømessige ulemper da kårboligen ligger ikke i tunet, men den grenser inntil jordbruksarealer på to sider. Fradeling vil medføre en sammenblanding av bolig- og landbruksinteresser, og det vil potensielt kunne oppstå konflikt mellom disse interessene – for eksempel knyttet til støy, lukt mv.»

«Tomta ligger mer enn 3 km fra skole og andre sentrumsfunksjoner. Det er ikke gang- og sykkelvei fram til sentrum. Dersom tomta blir fradelt og arealformålet senere endres til «Bolig» blir eiendommen en fritt omsettelig boligeiendom. Å etablere boliger så langt fra skole uten G/S-veg er ikke ønskelig, da det vil utløse økt bruk av privatbil. I henhold til Trøndelag fylkeskommune, må avstand til skole være mer enn 4 km for å utløse krav om skoleskyss.»

Landbruk

Landbrukskontoret har levert foreløpig landbruksvurdering:

«Vi er enig med Statsforvalteren i at en slik plassering av en fritt omsettelig boligeiendom kan føre til drifts- og miljømessige ulemper knyttet til støy, lukt mv på nærliggende landbruksarealer. Dette ville ha vært mer aktuelt å vurdere hvis det var snakk om et nybygg.

Det kan imidlertid være en fordel for landbrukseiendommen å slippe den ekstra belastningen med vedlikehold og andre kostnader knyttet til kårboligen som det ikke er bruk for med dagens drift. Det ser også ut som adkomst til ovenforliggende arealer kan løses på andre måter og eventuelt ved samarbeid mellom eiendommene gnr. 33, bnr. 9 og gnr. 26, bnr. 2.

Med bakgrunn i vedlagte kart og opplysninger fra søker på telefon mener vi at en fradeling kan godkjennes av kommunen etter jordloven.»

Landbrukskontoret minner om at det er nødvendig med etterfølgende jordlovsvurdering.

Folkehelsevurdering

Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med god adkomst til alle bygninger, med veier, gang- og sykkelveier. Vurdering av miljøfaktorer som støy og luftkvalitet, solforhold, samt tilgang til grøntområder og sosiale møteplasser kommer også til anvendelse ved vurdering av god folkehelse.

Tomta som ønskes fradelt er plassert i område som har ingen gang- og sykkelveier samt i nærheten av dyrkbar jord. Det kunne medføre ulemper for folkehelse ved oppføring av nybygg. Etter administrasjonens vurdering, vil fradelingen ikke påvirke forhold rundt folkehelse vesentlig da tomta er allerede bebyggt og kårboligen er i bruk.

Administrasjonens vurdering

Det fremkommer fra KPA §10-1 at i LNFR- områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Tiltak bør ikke plasseres slik at det må bygges privat vei som legger beslag på mye areal. Ved vurdering av søknad vil kommunen legge vekt på at det er ønskelig med en videreutvikling av levende bygder, men alltid slik at også arealøkonomi og hensiktsmessig arrondering tillegges betydelig vekt. Tomt for enebolig i LNFR-område bør ikke legge beslag på mer enn 1,4 daa, inklusive vei. Arealet som ønskes fradelt er allerede bebygd og har eksisterende adkomst fra fylkesvei.

Det går en adkomstvei til ovenforliggende arealer på eiendommene gnr. 33, bnr. 9 og gnr. 26, bnr. 2 (Njål Furunes) gjennom den påtenkte tomte. Søker opplyste Landbrukskontoret på telefon den 13.01.2020 at denne veien i liten grad blir brukt i dag. Han mener at begge eiendommene har gode alternative adkomstmuligheter til de ovenforliggende arealene.

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

Administrasjonen vil minne om at arealformålet ikke endres ved å gi dispensasjon fra arealformål LNFR for fradeling av den enkle tomte.

Dersom søknadspliktige byggetiltak/terrengarbeider skal gjennomføres på dette arealet fordrer dette ny dispensasjonssøknad, i denne omgang er det *kun* delingen og delingens anførte *formål* som skal vurderes.

Dispensasjonsvurdering

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.

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. En dispensasjon for fradeling vil ikke tilsidesette hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Omsøkt areal er avsatt til LNFR formål, fradeling til boligformål krever derfor dispensasjon og konsekvensene for landbruk må vurderes. Dette har også statsforvalteren bedt om.

Administrasjonen legger landbrukskontorets vurdering til grunn for behandlingen. Omsøkte tomt berører arealer med mindre betydning for landbruk da det er bebygd areal med liten produksjonsevne ifølge opplysninger fra gårdskart. Landbruksinteressene blir godt ivaretatt ved at resteiendommen skal være fortsatt del av en større driftsenhet. Boligen er i dag en kårbolig. Det er ikke behov for kårbolig på denne landbrukseiendommen og det er en fordel for landbrukseiendommen at en kårbolig, som ikke lenger er nødvendig fradeles som egen tomt, slik at den ikke belaster landbrukseiendommens økonomi lenger. Hensynet bak LNFR formål anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Administrasjonen har ingen merknader til tomtens størrelse, basert på arealøkonomiske hensyn. Den omsøkte tomta er av kurant størrelse i hht. §10-1 i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031. Avgrensningen vil ikke gi driftsulempere for landbruk.

Ulempene ved eventuell fradelingen består av mulig konflikt av bolig- og landbruksinteresser. Men landbrukskontoret har vurdert disse som begrenset. Her legges det også vekt på at faktiske bruken av bebyggelsen ikke endres ved fradeling. Statsforvalteren mener at det også bør legges vekt på at boligen ligger langt fra sentrum og mener at fradelingen kan medføre økt biltrafikk. Administrasjonen er uenig i denne vurderingen. Boligen er i bruk i dag som bolig, og den faktiske bruken endres ikke. Om en bolig står på en egen friomsettelig tomt eller ikke har ingen betydning for biltrafikk den medfører. Fordeler med fradeling er at boligen ikke belastes landbrukseieendommen økonomisk lenger og at det er større sannsynlighet for at boligen vil bli vedlikeholdt og beholder en god standard når den står på eget, friomsettelig tomt. Fordelene ved omsøkte dispensasjon er forenklet vedlikehold og reduksjon av driftskostnader knyttet til kårboligen for tiltakshaver.

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

Konklusjon

Det er administrasjonens vurdering at det i denne saken ikke er tvilsomt at alle kravene i dispensasjonshjemmelen pbl. §19-2 er oppfylt, og at dispensasjon kan gis.

Vedlegg

- 1 Søknad om deling av grunneiendom
- 2 Situasjonsskart
- 3 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt - 33/9
- 4 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av boligtomt - 33/9
- 5 Landbruksfaglig vurdering - fradeling av kårbolig - 33/9 - Oddvar Jenssen