

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SAKSFREMLEGG - DISPENSASJON OG SØKNAD OM DELING AV EIENDOM 81/244

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av inntil 750 m² avsatt til LNFR-formål fra gnr 81, bnr 244, som tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 81 bnr. 139 som omsøkt.

Ved vurderingen er det lagt vekt på at regionale myndigheter ikke har innvendinger og at søkers bruk av arealet er positivt av næringshensyn i kommunen. Vedtaket er konkret begrunnet og vurdert for denne eiendommen og har som sådan liten presedensvirkning.

Tillatelse til deling behandles administrativt. Søknad om fradeling må også behandles etter jordloven.

Tiltaket:

Omsøkte tiltak for deling er ca. 750 m² fra gnr. 81, bnr 244, til sammenføyning med gnr. 81 bnr. 139, dvs. en arealoverføring fra en landbrukseiendom til en boligeiendom. Det omsøkte arealet består av *annet markslag* jf. nibio gårdskart. Boligeiendommen er registrert som en «sirkeleiendom» uten fastsatte grenser i matrikkelen, men har et antatt areal på ca. 1.8 daa. Ved positivt vedtak vil boligeiendommen få et samlet areal på ca. 2,5 daa. Søknaden er i det vesentlige begrunnet med behov for lagerplass til båten «Båtsmann» slik at tiltakshaver kan flytte sin næringsvirksomhet fra Trondheim til Vallersund. Det søkes om dispensasjon fra arealformålet LNFR.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Boligeiendommen

Eiendommen gnr. 81 bnr. 139 er registrert som en sirkeleiendom uten oppgitt areal i matrikkelen. Grensene er i nyere tid oppgått, og det er angitt et areal på ca. 1,8 daa. Eiendommen ble opprettet i 1973 og er bebygd med enebolig og garasje. Eiendommen har adkomst fra Mandalsveien.

Landbrukseiendommen

Eiendommen gnr. 81 bnr. 244 har et beregnet areal på ca. 84 daa. Det arealet som ønskes fradelt fra landbrukseiendommen er i gårdskartet angitt som annet markslag.

Planstatus

Arealet som er omsøkt er satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune vedtatt i 2019. Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon.

Administrasjonens vurdering:

Nabovarsling

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

Statsforvalteren

Statsforvalteren har ingen merknader, men gir følgende faglige råd:

«Vi har erfaring med at ulike virksomheter i landbruksområdene ofte vokser seg større, noe som kan gi utilsiktede miljø- og samfunnsvirkninger. Det er derfor viktig at kommunen gjør en vurdering av dette.»

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ingen merknader til omsøkt fradeling.

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.

Jordlovsbehandling

Tiltaket fordrer jordlovsbehandling og vil ved et eventuelt positivt vedtak bli oversendt landbrukskontoret for behandling.

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 dispenserer 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.

Administrasjon legger vekt på sektormyndigheters vurdering, landbruksfaglige råd, samt søkers begrunnelse for vurderingen av dispensasjonssøknaden. Søknaden for dispensasjon er i det vesentlige begrunnet med behov for lagerplass til næring, og at tiltaket ikke berører jordvernet på negativ måte.

Arealformål LNFR

Tiltaket fordrer dispensasjon fra arealformålet LNFR, og dette reiser i hovedsak spørsmålet om saken har en negativ innvirkning på landbruket og om fordelene er større enn ulempene, samt om hensynet bak bestemmelsen vesentlig blir tilsidesatt med å tillate tiltaket gjennomført.

I denne vurdering legger administrasjonen til grunn vurderinger gitt i samtaler med landbrukskontoret, samt det faktum at det ikke er frarådet fradeling på landbruksfaglig bakgrunn fra høringsinstansene. Det omsøkte arealet for fradeling er befart av administrasjonen, og det omfatter i all hovedsak berglendt terreng med noe krattvekst. Arealet er relativt flatt, og administrasjonen støtter tiltakshavers vurdering av at tiltaket med fordel bør plasseres bak eksisterende bebyggelse.

Hensynet bak LNFR veier tungt, og kan ikke for enhver anledning settes til side på grunn av arealbehov. Det fremgår av saken sett i sammenheng med de landbruksfaglige vurderinger at man kan konkludere med at hensynet bak jordvern *ikke vesentlig* blir satt til side i denne konkrete sak.

Statsforvalteren bemerker i sin uttalelse: *«Vi gjør for øvrig oppmerksom på at dispensasjon for fradeling av eiendom ikke endrer formålet for den fradelte eiendommen. Det må derfor søkes særskilt dispensasjon for alle videre tiltak som ikke er i tråd med formålsbestemmelsen LNFR - som blant annet oppføring av bygg til næring..»*

Administrasjonen er enig i at formålet ikke endres ved fradeling, og gjør tiltakshaver oppmerksom på at ytterlige tiltak på eiendommen som ikke er i samsvar med LNFR-formål må særskilt omsøkes med dispensasjon fra arealformålet. Søker ønsker å sette opp et lagerbygg til næring, dette bygget vil således ikke være i tråd med arealformålet, og det må da dispenseres fra dette ved en eventuell fremtidig byggesaksbehandling.

Statsforvalteren bemerker også at *«Vi har erfaring med at ulike virksomheter i landbruksområdene ofte vokser seg større, noe som kan gi utilsiktede miljø- og samfunnsvirkninger. Det er derfor viktig at kommunen gjør en vurdering av dette.»*

Administrasjonen deler denne erfaring, og har vurdert denne uttalelse med bakgrunn i følgende:

1. Hensikten bak omsøkt tiltak er ifølge søker å lagre utstyr til fiskebåten «Båtsmann» lokalt i en tiltenkt lagerbygning. Administrasjonen kan foreløpig ikke se at søkers forretningsaktivitet er av et slikt omfang at det tilsier behov for et større område i fremtiden.
2. Administrasjonen ser fordelene ved å kunne lagre slikt utstyr og bruk innendørs, i motsetning til at utstyret lagres i friluft. Dette vil etter administrasjonens syn være klart positivt for nærområdet, både av estetiske hensyn og miljøvern.
3. Administrasjonen bemerker likevel at omfanget av bruken av avkjørsel til eiendommen må vurderes i byggesaken og det må klargjøres om det er nødvendig med godkjenning av vegeier for utvidet bruk av avkjørsel. Dette er en bemerkning, og ikke avgjørende for selve fradelingen av eiendommen, men noe som bør vurderes konkret i byggesaken.

Konklusjon:

Hensynet bak jordvernet i LNFR areal blir satt til side ved å fradele området avsatt til LNFR-formål men ikke i vesentlig grad. Dette begrunnes med at tiltaket ikke legger beslag på dyrket jord, og andre hensyn bak LNFR i vesentlig grad. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, samt at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra og plan- og bygningslovens formålsparagraf blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Etter administrasjonens syn har en dispensasjon klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering i denne saken, av den årsak at et ordnet lagerforhold klart er fordelaktig av miljø- og estetiske hensyn i nærområdet.

Fradeling kan tillates som omsøkt, men ytterligere tiltak på eiendommen må omsøkes særskilt.

Administrasjonen bemerker avslutningsvis at det er klart positivt å tilrettelegge for næring i kommunen.

Vilkår:

- Fradelt parsell sammenføres med Gnr.81 Bnr.139.

Folkehelsevurdering

Det er viktig med god og helhetlig planlegging i alle byggeområder slik at både hensynet til friluftsliv for felleskapet og gode bo verdier for den enkelte blir best mulig ivaretatt.

Administrasjonen kan ikke se at dette tiltaket vil bli til ulempe for slike verdier i området.

Vedlegg

- 1 Søknad om arealoverføring/tilleggsareal - 81/244
- 2 Situasjonsskart
- 3 Begrunnelse for søknad vedlagt kart, nabovarsel og skisser
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av areal 81/244
- 5 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av tilleggsareal til boligformål - Ørland 81/244 - 81/139