

Bjarne Kløften

Vestråttveien 55
7140 Opphaug

Deres ref.

Vår ref.

Dato

14179/2019/5015/79/11/ARNNOR 07.11.2019

VEDTAK - DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN AREALDEL FOR OPPFØRING AV BOLIG NR.2 PÅ 5015/79/11 - VESTRÅTTVEIEN 55

Saksnr.: 2019/681

Byggest.: Vestråttveien 65, 7140
Opphaug gnr:79 bnr: 11

Tiltakshaver: Bjarne Kløften

Søknadsdato: **25.07.2019**

Vedt.nr.: **19/203**

Komplett dato: **06.09.2019**

Saksb.h.: Arne Nordgård

Avdelingsleder PBO har etter Ørland kommunes delegasjonsreglement behandlet og fattet vedtak i følgende sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om dispensasjon er mottatt av kommunen den 26.07.2019.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for ha en bolig nummer 2 på landbrukseiendommen gnr. 79 bnr. 11. Eiendommen er bebygd med et bolighus, en garasje og en driftsbygning. Byggesøknad for boligen er ikke levert. Søknaden gjelder avklaring om mulighet for å ha bolig nummer to på eiendommen.

Søknad om dispensasjon:

Historisk.

Opprinnelig var våningshuset på gården plassert på samme sted som vi nå ønsker å oppføre ny bolig. Våningshuset var omgitt av et hageareal mot sør, øst og vest. Hageareal som vist med beige farge på situasjonsplanen.

Forrige eier som var min far, oppførte i 1955 ny bolig på eiendommen som vist på situasjonsplanen. Opprinnelig våningshus ble senere revet, tidlig på 1990-tallet.

Hensikt: Vi ønsker å reetablere ny hovedbygning hvor det gamle våningshuset har stått.

Vi ønsker nå å renovere det gamle hagearealet i tilknytning til ny bolig.

Plassering av ny bolig vil være godt innenfor det som i dag er gammel gårds plass/gammel hage og vil derfor ha god avstand til dyrka mark som er i drift. Dvs. boligen vil ikke ha negative konsekvenser for drift av dyrka areal.

Plassering av ny bolig vil være i god avstand fra trafikkert veg, over 30 m fra senter av veg. Avkjøringen til eiendommen er i dag oversiktlig og romslig. Vi anser ikke at det er behov for å endre dette, og trafikkbildet vil etter vår vurdering forbli uendret.

Vi mener prosjektet vil være et positivt tiltak for nabolaget.

Avstand til nærmeste naboer, Bjørnar Nausthaug og Paul Baltzersen vil være over 100 m. Vi vurderer at plassering av ny bolig ikke vil medføre forverret utsikt eller andre negative konsekvenser for dem. Nausthaug og Baltzersen er orienterte og har sagt seg positive til prosjektet.

Plassering av ny bolig i forhold til øvrige bygninger på eiendommer er naturlig og vil gi forbedret tilrettelegging for bruk av disse i tilknytning til boligen. Det vil gi gode bokvaliteter og bolyst.

Totalt sett mener vi tiltaket vil gi eiendommen et mer ryddig totalinntrykk og et betydelig bedret estetisk helhetsbilde.

Landbrukskontoret for Ørland/Bjugn har gitt tilbakemelding på at plassering av bolig som vist i søknaden betinger ikke behandling etter jordloven da det ikke berører dyrka marka og at det er på en plass som det var bolig på tidligere. De anser ikke tiltaket som en kårbolig.

Søknaden ble sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune.

Trøndelag fylkeskommune (28.08.2019):

Har ingen merknader til dispensasjonen.

Fylkesmannen i Trøndelag (06.09.2019)

Landbruk:

Ut fra kommunens egne vurdering, dagens lovverk og forvaltningspraksis framstår ikke dette som en landbrukseiendom som ut fra driftsmessige hensyn tilsier behov for en boenhet nr. 2. Ny boenhet er heller ikke omsøkt som kårbolig, men som dispensasjon fra LNFR-formålet for oppføring av bolig nr.2.

Ny boenhet ble oppført på denne eiendommen i 1955, og det gamle opprinnelige våningshuset ble revet på 1990-tallet. Grunneier ønsker nå å reetablere ny hovedbygning der det gamle våningshuset sto, sentralt på tunet.

Fylkesmannen er kritisk til en evt. praksis som generelt åpner for flere boenheter på landbrukseiendommer. Erfaringsvis følger det gjerne ved generasjonsskifter ønsker og søknader om å fradele kårbolig/bolig nr. 2, eller om oppføring av kårbolig/bolig nr. 2. Over år innebærer dette fort en bitvis fradeling, omdisponering og nedbygging av sammenhengende jordbruksarealer, og en gradvis svekking av jordvernet.

I og med at boligen søkes oppført inne på tunet på eiendommen der det opprinnelige våningshuset på eiendommen sto, og at omsøkte bolig ikke innebærer omdisponering av dyrka jord, og heller ikke fradeling, vil fylkesmannen ut fra en konkret vurdering av denne søknaden, og ut fra regionale og nasjonale jordvern hensyn, ikke motsette seg at det gis dispensasjon som omsøkt.

Klima og miljø:

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet for oppføring av bolig nr. to på eiendommen gnr. 79 bnr. 11. Fylkesmannen mener at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det tillates utbygging i områder som ikke er avklart i overordna plan. For øvrig vil ny bolig bli liggende i tilknytning eksisterende bebyggelse.

Formålet bak LNF-område er å hindre en utbygging av området som vil være i strid med de landbruks-, natur- og friluftsjnteressene som gjør seg gjeldende, i dette tilfellet er vi ikke kjent med spesielle miljønteresser som blir berørt av omsøkte tiltak, heller ikke miljøverdier unntatt offentlighet. Fylkesmannen har ingen øvrige merknader til tiltaket.

Statens vegvesen i brev av 28.08.2019 gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra eiendommen for framtidig bolig nr. 2.

Naboer og gjenboere på gnr. 79 bnr. 14 og gnr. 79 bnr. 22 er varslet på lovbestemt måte og de har samtykket til tiltaket. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel, LNF-formål

Vurdering:

Det søkes om å ha en bolig nummer to på landbrukseiendommen og ettersom det ikke er å anse som en kårbolig må søknaden behandles som en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Gården hadde tidligere to boliger inntil den eldre boligen ble revet på 90-tallet. Ny bolig er tiltenkt å plasseres på omtrent samme plass den boligen som ble revet for å få en passende form på gårdsbebyggelsen og god avstand fra vegen. Det vil heller ikke gi noe avgang på dyrka mark.

Høringsmyndighetene har ikke noen vesentlig merknader til dispensasjonen og Statens vegvesen har gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel, riktignok med en del vilkår.

Med bakgrunn i at ny bolig vil bli plassert der det var bolig tidligere og at det ikke er noen vesentlige merknader til dispensasjonen er det forsvarlig å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bolig nummer to på landbrukseiendommen. Hensynene bak kommuneplanens bestemmelser blir ikke vesentlig tilsidesatt.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Ørland kommune ved rådmannen dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for etablering av bolig nummer to på eiendommen gnr. 79 bnr. 11 med en plassering som vist på situasjonsplan av 24.07.2019.

Begrunnelse:

Bolig nummer to er tenkt plassert der hvor det tidligere var bolig og den gir ikke noe avgang på dyrka mark. Det legges også vekt på at høringsmyndighetene ikke hadde noen vesentlige merknader.

Bortfall av tillatelse

Er ikke ny bolig omsøkt senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Arne Nordgård
avdelingsingeniør

Dette er et elektronisk godkjent dokument.