

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ 8/2

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra arealformålet LNFR for fradeling av boligtomt på gnr. 8 bnr. 2.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2, 21-4 og kommunens delegasjonsreglement.

Søknaden:

Vi mottok søknad om fradeling av boligtomt 21.10.2019, se vedlegg 1, og målsatt situasjonsplan 02.03.2020.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet LNFR. Søknaden er begrunnet med:

- Boligtomta legger ikke beslag på landbruksjord som har noe tjenlig formål.
- Formålet med fradeling er å få til en hensiktsmessig videreføring av drifta på gården.
- Bolighuset tenkes plassert ca. 60 meter fra tunet på eiendommen. Dette vil ikke føre til ulempe for drifta på gården.
- Adkomst plasseres utenfor tunet og det trengs ikke bygges mye vei.

Tiltaket:

Omsøkt tiltak er fradeling av en boligtomt på ca. 1200 m², fra gnr. 8 bnr. 2. Boligtomta skal ha atkomstvei over avgivereiendommen, ca. 200 m².

Tomta ønskes plassert ca. 60 meter fra driftsbygning på avgivereiendommen, og med tilsvarende avstand til to driftsbygninger på naboeiendom.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Planstatus

Berørt areal er satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel (KPA). Fradeling av boligtomt, samt bygging av bolig, er i strid med arealformålet– dette fremkommer av bestemmelser til KPA § 10-1- og kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon. Det

fremkommer av retningslinjene til bestemmelsen at boligtomter ikke bør plasseres nærmere driftssentrum på landbrukseiendom enn 100 meter. Dispensasjon er omsøkt.

Dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon, det er opp til kommunens frie skjønn – forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Det kan jf. pbl. § 19-2 andre ledd ikke gis dispensasjon dersom regelen det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir vesentlig satt til side. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Av bestemmelsens tredje og fjerde ledd fremkommer det at det ved vurderingen av søknaden skal legges særlig vekt på:

- konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
- Statlige og regionale rammer og mål

Og at kommunen ikke bør dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Jordlova

Tiltaket medfører deling av landbruksiendom, og kan ikke tillates uten samtykke fra delingsforbudet i jordlova § 12. Dersom dispensasjon blir gitt må saken sendes over til landbruk for jordlovsvedtak, før en eventuell deling kan gjennomføres.

Atkomst

Tiltaket forutsetter tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra fylkesvegen. Dersom dispensasjon blir gitt må dette omsøkes til fylkeskommunen.

Fylkesvegen har ikke gang- og sykkelveg eller annen tilrettelegging for myke trafikanter. Skoleelever må ta buss. Det er ikke etablert busstopp eller gangfelt i nærheten av omsøkt tiltak.

Forvaltningspraksis

Nord for tomte ble en tomt til boligformål fradelt i 1976, denne tomte er ikke bebygd og den er ikke oppmålt. Nabotomte slik den er inntegnet i situasjonskartet er lik skylddelingen.

Statens vegvesen

Statens vegvesen er skeptisk til etablering av ny bolig i områder som ikke er i «samsvar med statlige retningslinjer [...]», se vedlegg nr. 3. De ber om en «noe mer grundig» redegjørelse for tilrettelegging for gående og syklende langs fylkesvegen, samt krysningspunkt som er trafikk sikre.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen anmoder om at det ikke gis dispensasjon, se vedlegg 4.

LNF-områder har som formål å ivareta interessene for landbruk, natur og friluftsliv. Jordvernet ble betydelig innskjerpet i 2015, gjennom Stortingets behandling av Nasjonal jordvernstrategi. Særlig ble jordvernet skjerpet for formål som bolig, næring og fritid.

Fylkeskommunen mener det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Det er liten risiko for konflikt med automatisk fredede kulturminner, men saken kan skape presedens for lignende saker i fremtiden.

Det må søkes om tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra fylkesveg.

Fylkesmannen

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon, og ber om å bli holdt orientert om kommunens behandling av saken. Fylkesmannen vil vurdere å påklage et positivt dispensasjonsvedtak, se vedlegg 5.

Fylkesmannens fagavdeling for landbruk viser til at omsøkt tomt er registrert som innmarksbeite, og er plassert ca. 60 meter fra driftsbygninger på to landbrukseiendommer, grisekjøp på avgivereiendommen og løsdreiftsfjøs på naboeiendom – og fraråder ny boligbebyggelse så nært driftssentrum på to landbrukseiendommer. FM viser til kommunens retningslinjer for dispensasjon i LNFR-områder, og at det er påregnelig med driftsmessige ulemper i denne saken.

Fylkesmannen viser blant annet til at:

- Området er preget av jordbruksdrift, uten mye spredt bebyggelse fra før.
- Det er uheldig at innmarksbeite bygges ned, selv om det ikke drives i dag.
- Gjødsling, bruk av landbruksmaskiner til ukurant tidspunkt mv kan føre til klager fra boligeier, og restriksjoner på landbrukseiendommen. Kanskje ikke på kort sikt – men, kan oppstå i forbindelse med eierskifter.

Fylkesmannen viser også til registrert forekomst av Bjørnekjeks, og at det eventuelt må legges inn vilkår om at denne ikke skal spres ut av området, dersom dispensasjon likevel blir gitt.

Vurdering:

Søknaden

Søknad om deling omfatter kun tomta. Dersom dispensasjon innvilges må det stilles krav om tinglyste rettigheter for atkomst, og rett til å plassere vann- og avløpsledninger på avgivereiendommen.

Vi har etterspurt konkrete opplysninger om avløpsanlegg, uten å ha mottatt dette. Dette er ikke til hinder for at søknad om dispensasjon kan behandles, da vi legger til grunn at det er teknisk mulig å få på plass lovlig avløpsanlegg her. Dette må eventuelt konkretiseres før deling kan gjennomføres.

Vi har etterspurt dokumentasjon som viser hva som er nabovarslet. Dette har vi ikke mottatt. Søknad om dispensasjon kan ikke innvilges uten at dette er mottatt og kvalitetssikret, men søknaden kan avslås uavhengig av nabovarslingen.

Vannforsyning og avløp

Tomta skal ha offentlig vannforsyning og privat avløpsanlegg. Rådmannen legger til grunn at fremføring av vann er kurant. Vi har ikke kunnskap om planlagt avløpsanlegg - men, legger til grunn at dette er løsbart.

Brukbarhet

Vi har ikke mottatt dokumentasjon som viser eventuelle terrengarbeider eller plassering av bolig. Etter vurdering kart og befaring på eiendommen legger vi likevel til grunn at det er mulig å bygge en bolig her uten for store terrengarbeider. Terrengarbeider og boligbygging må omsøkes etter at en eventuell deling er gjennomført, og denne søknaden vil fordre en ny dispensasjon fra arealformålet LNFR.

Det er en svakhet med søknaden at ikke planlagt bolig er dokumentert bedre. Dette gjør at man ikke kan vurdere forhold til landskap og bebygd omgivelse.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukskontoret har vurdert søknaden, se vedlegg 6. Landbrukskontoret anbefaler ikke omsøkt passering.

Landbrukskontorer bemerker at tomta:

- er registrert som innmarksbeite, som ikke har vært i bruk de siste åra.
- er plassert 25 meter fra våningshuset og ca. 50 meter fra driftsbygningen på «Hellem».
- er plassert 60-70 meter fra to andre driftsbygninger på naboeiendommen, ett av disse er et nyere løsdriftsfjøs.
- det bør være større avstand mellom gårdstun og tomt.

Landbrukskontoret vurderer at det er en ulempe at tomta ønskes plassert så nært våningshus og driftsbygning på en gård i full drift. Det har andre steder vist seg at slik plassering har vært uheldig både med hensyn til gårdsdrift og bebyggelse, og det foretrekkes en mer hensiktsmessig plassering i forhold til å bevare beiteområdet.

Med dagens produksjon er det mindre sannsynlig at beitedyr vil bruke arealet, men plasseringen er likevel lite gunstig hvis beiteareal en gang i fremtiden skal tas i bruk igjen.

Dispensasjonsvurdering:

Dette er ikke et tiltak i overensstemmelse med landbruksformålet, boligen er ikke nødvendig for landbruksdrifta. Dersom denne tomta blir fradelt, og bebygd vil vi få en selvstendig eiendom som er fritt omsettelig. Det anføres i søknaden at dette ønskes gjennomført som en del av generasjonsskifte på gården, dette er personlige hensyn som ikke kan tillegges avgjørende vekt.

Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse

Tiltaket er av begrenset størrelse og konsekvens. Det legges til grunn at vi har tilstrekkelig oversikt over tiltakets rammer og konsekvenser, uten å henvise tiltakshaver til planarbeid. Dispensasjonen som omsøkt vil ikke i vesentlig grad sette til side hensyn bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Hensynene bak arealformålet LNFR

Det legges til grunn at arealformål som natur, friluftsliv og reindrift er lite relevant for tiltaket. Her er det landbruksformålet som må drøftes.

Det er uheldig å plassere ei enkelttomt som dette midt på et beiteareal, med kort avstand til driftssentrum på to landbrukseiendommer. Det er påregnelig at dette kan føre til konflikter mellom boligeier og de som skal drive gårdene omkring. Landbrukskontoret anbefaler ikke plasseringen, fylkesmannen fraråder dispensasjon, fylkeskommunen anmoder om at dispensasjon ikke blir godkjent og Statens vegvesen er skeptisk. Administrasjonen er enig i alle disse vurderingene/konklusjonene.

Dispensasjon som omsøkt vil i vesentlig grad sette til side hensynene bak arealformålet LNFR- i kommuneplanens arealdel.

Fordeler/ulemper

Fordelen ved å gi en dispensasjon er at dette kan bli en fin boligtomt, der det kan bygges en enebolig med gode boverdier.

Ulempen er generelt sett at det er uheldig å åpne for boligbygging uten at dette er vurdert i overordnet plan, og at dette blir særlig utfordrende når fradeling også strider mot retningslinjer i KPA. I dette tilfelle en retningslinje som konkret angir minsteavstand til driftssentrum på landbrukseiendommer.

Konkret sett er det en ulempe at:

- det går med beiteareal til tomta, og at resten av beitearealet blir mindre brukbart.
- tomta er så nær driftsbygninger i landbruket
- det ikke er gå/sykkelavstand langs trygg skolevei og at det verken er sikret krysningspunkt eller bussholdeplass på stedet.

Etter en samlet vurdering fremstår det som klart at dispensasjon som omsøkt har større ulemper enn fordeler, etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er ikke oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis.

Folkehelsevurdering

Fra et folkehelseperspektiv er det å foretrekke at boliger bygges der skolebarna kan gå eller sykle til skolen, langs en trygg skoleveg som er tilrettelagt for dette. Dette er ikke mulig her. Skolebarna må kjøre buss, og de må krysse en fylkesveg uten tilrettelagt krysningspunkt og uten bussholdeplass.

Vedlegg

- 1 Søknaden
- 2 Situasjonsplan

- 3 Tilbakemelding på høring av søknad om dispensasjon - 8/2
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for tiltak - Fradeling av tomt for enebolig - 8/2
- 5 Fraråding - dispensasjon fra kommuneplan - tiltak på eiendommen - 8/2
- 6 Landbruksfaglig vurdering - fradeling av boligtomt - gnr 8/2