

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING AV 32/17

Rådmannens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra plankravet i bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 2. Ved vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at dispensasjonen som er omsøkt vil medføre at tomte blir større enn kommuneplanens krav til arealøkonomi tilsier og at både nabogrenser og tomtestørrelser bør vurderes i en planprosess.

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

Sakens bakgrunn og innhold

Søknad

Søknad om dispensasjon er mottatt 25.11.2019, se vedlegg nr.1. Dispensasjonssøknaden er begrunnet med behov for mer areal til minirensesanlegg, ny garasje og grønnsaksland.

Tiltak

Omsøkt tiltak er deling av gnr. 32 bnr. 17. Ca. 850 m2 ønskes fradelt og tillagt gnr. 32 bnr. 151.

Plankrav

Omsøkt areal er i kommuneplanens arealdel (KPA) satt av til arealformålet boligbebyggelse. Området er ikke regulert. I bestemmelser til KPA § 2 første ledd er det vedtatt plankrav. Dette er etter rådmannens vurdering ikke et *mindre* tiltak som er unntatt fra plankravet i bestemmelsens andre ledd. Tiltaket kan ikke tillates uten planendring KPA, utarbeidelse av en reguleringsplan, eller dispensasjon fra plankravet. Dispensasjon er omsøkt.

Hjemmel for dispensasjon

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.

Arealøkonomi

Av KPA § 9-8 fremkommer det at arealøkonomi skal vektlegges i planleggingen, *”slik at maksimalt arealbruk pr. enhet i tabellen under ivaretas”*. Av tabellen fremkommer det at i *”Øvrige utbyggingsområder for bolig [...] er maksimalt arealbruk 1,4 daa pr. boligenhet”*.

1,4 daa er angivelse av det arealet som samlet sett går med til byggeområdet pr. boligenhet, inkl. areal til veger og lekeplasser m.v. Dette betyr at det er påregnelig at eneboligtomtene i dette området må bli betydelig mindre enn 1,4 daa, dersom det gjennomføres en ordinær planprosess. Erfaringen med planprosesser i boligområder med dette kravet tilsier at boligtomter blir ca 900- 1000m².

Boligtomta

32/151 er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 990,9 m². Eiendommen er bebygd med enebolig. Dersom søknaden godkjennes får eiendommen et samlet areal på 1840,9 m².

Jordlova

Forbudet mot omdisponering i jordlova § 9 og deling i § 12 gjelder frem til reguleringsplan er vedtatt, dette fremkommer av KPA § 8. Dersom det gis dispensasjon for tilleggsareal, må søknaden oversendes landbrukskontoret for jordlovsvedtak.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet, og vi har ikke mottatt merknader fra naboer.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen som vegeier har ingen merknader til søknaden, se vedlegg 3.

Fylkeskommunen støtter rådmannens foreløpige vurdering i høringsomgangen og anbefaler at det ikke gis dispensasjon som omsøkt, se vedlegg 4.

Fylkesmannen

Fylkesmannen støtter rådmannens foreløpige vurdering i høringsomgangen om at det er uheldig å utvide tomtearealet uten en reguleringsplan. Og vurderer at det bør igangsettes en planprosess for å sikre at området som helhet får best mulig arealutnytting.

Fylkesmannens faglige råd at det ikke blir gitt dispensasjon til fradeling av boligtomt som omsøkt, se vedlegg 5.

Administrasjonens vurdering:

Etter rådmannens vurdering har 32/151 i dag en kurant størrelse som er tilstrekkelig for en enebolig, der det også bør være plass for avløpsanlegg og garasje. Rådmannen har forståelse for at eier ønsker seg større tomt, men minner om at den enkelte tar valg knyttet til egen utbygging/plassering, og at enhver må planlegge langsiktig, feks slik at ønsket antall garasjeplasser m.v. kan etableres på tomta man har til rådighet.

Dette byggeområdet berører areal med fulldyrka jord, og rådmannen legger til grunn at det bør legges en meget streng arealøkonomisk vurdering til grunn for vurdering av tomtestørrelser på/ved slikt areal.

Dette byggeområdet bør reguleres før utbygging, fradeling av nye enkelttomter - eller fradeling av tilleggsareal. Kun ved vedtakelse av en reguleringsplan kan vi vite om en utvidelse av denne tomte vil føre til ulempe for byggeområdet. Bør for eksempel område vest eller øst for 32/151 brukes som atkomst fra fylkesvegen? Og vil areal nord for tomte medføre uheldig arrondering for fremtidige boligtomter? Vil tilleggsarealet medføre at fremtidige tomter må bli mindre, eller at det blir færre av dem? Det er rådmannens vurdering at denne tomte ikke bør få tilleggsareal mot øst eller vest, men at det *muligens* kan godkjennes noe areal mot nord. Tomte ligger ved et ubebygd byggeområdet og det bør sikres at et eventuelt tilleggsareal får naturlige nabogrenser med tanke på fremtidig arealutnytting på tiliggende areal, og samlet nettoareal for denne eiendommen bør etter rådmannens vurdering uansett ikke overstige 1,2 daa.

Søknaden som er levert gjelder et betydelig større areal enn det som her er skissert, og avgrensingen er ikke egnet til å gi noen grad av sikkerhet for god arealutnytting samlet sett. Det er etter rådmannens vurdering ikke hensiktsmessig å søke å begrense arealet i saksbehandlingen, da det som eventuelt *kunne* vært godkjent i så stor grad avviker fra det som er omsøkt.

Dersom tiltakshaver ønsker noe areal mot nord jf. overstående vurdering må dette konkret omsøkes. Ny søknad bør eventuelt begrenses til det som er *absolutt* nødvendig for å få på plass et minirensanlegg og arealet må på en gjennomtenkt nabogrense mot det ubebygde utbyggingsområdet.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukskontoret har vurdert at tomte ikke bør bli større enn 1,4 daa, og at det ikke bør fradeles dyrkamark for bruk som grønnsakshage, se vedlegg 6. Landbrukskontoret mener at søkerene bør få dekket konkret behov for plass til garasje/minirensanlegg.

Landbrukskontoret beskriver dagens bruk av areal til beite, og at dyreholdet på denne gården er under avvikling. Enn videre beskrives dyrkajorda som grunnlendt og dårlig drenert.

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.

Folkehelsevurdering

Ikke relevant.

Vedlegg

- 1 Søknad om fradeling - 32/17
- 2 Situasjonsplan
- 3 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for deling av eiendom til boligbebyggelse - 32/17
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for deling - 32/017
- 5 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - deling av eiendom 32/17
- 6 Landbruksfaglig vurdering delingssak - Kraft Rolf Eddy - 32/17 - tilleggsareal til bolig