

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ 68/11

Rådmannens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel for fradeling av våningshuset på gnr. 68 bnr. 11 som omsøkt. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- gnr. 68 bnr. 32 sammenføres med gnr. 68 bnr. 11 og får status som eiendommens våningshus.
- Fradelt eiendom må sikres rett til atkomst over avgivereiendommen og rett til å ha liggende/vedlikeholde/erstatte vann- og avløpsledninger på avgivereiendommen. Dette må dokumenteres og tinglyses på begge eiendommene.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og kommunens delegasjonsreglement. Søknaden for øvrig behandles administrativt.

Sakens bakgrunn og innhold

Søknaden

Søknad om midlertidig dispensasjon er mottatt 05.12.2019, se vedlegg 1-3, ny situasjonsplan som viser korrigert omsøkt areal er mottatt 04.01.2020, se vedlegg nr. 4.

Søknadens begrunnelse

Tiltakshavers datter og eiendommens odelsjente bor i våningshuset og ønsker å renovere dette. For å finansiere arbeidet har hun behov for sikkerhet for lån. Tiltakshaver ønsker at våningshuset med tilhørende tomt skal fradeles som egen eiendom, slik at denne eiendommen kan fungere som selvstendig panteobjekt.

Tiltakshaver bor i en enebolig på gnr. 68 bnr. 32, som han også eier. Han ønsker at denne midlertidig skal *erstatte* dagens våninghus på gården, det vil si sammenføres med landbrukseiendommen. Denne boligeiendommen ligger ca. 200 meter øst for våningshuset på gården, få meter fra driftbygninger nord for eneboligen.

Den langsiktige planen er at tiltakshavers datter med tiden skal overta landbrukseiendommen, og at omsøkte "*ombytting*" av boliger til den tid skal reverseres.

Tiltaket

Omsøkt tiltak er fradeling av våningshuset på gnr. 68 bnr. 11, med tomt på 1571 m², se vedlegg nr. 4. Tiltaket er i søknaden *tidsbegrenset* til 15 år, med etterfølgende tilbakeføring til hovedbølet. Søknaden innebærer også at gnr. 68 bnr. 32, *midlertidig* sammenføres med 68/11, for samme periode.

Planstatus

Arealet er satt av til arelformålet LNFR i kommuneplanens arealdel. Tiltaket kan ikke godkjennes uten dispensasjon eller planendring. Dispensasjon er omsøkt.

Eiendommen som skal sammenføres med landbrukseiendommen er bebygd med enebolig og to garasjer/uthus, eiendommen er på ca. 2,2 daa. Arealet er satt av til arelformålet LNFR i kommuneplanens arealdel. Denne delen av tiltaket kan godkjennes uten dispensasjon eller planendring.

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.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukskontoret vurderer at delingen kan imøtekommes, fordi det samtidig etableres et nytt formåltjenlig tun på eiendommen med sammenføring av 68/11 og 68/32, se vedlegg 7.

Landbrukskontoret har ikke lagt vekt på finansielle forhold, men vurderer at det er positivt at tiltaket legger til rette for fremtidig generasjonsskifte.

Fylkesmannen

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon, og ber om å bli orientert om vedtaket, se vedlegg 6. Fylkesmannen er kritisk til begrunnelsen for søknaden, og vurderer at en dispensasjon kan gi presedens for fremtidige saker. Det anføres også at mulige vilkår knyttet til midlertidighet kan være vanskelig å få fulgt opp om 15 år. Fylkeskommunen vurderer at en fradeling av våningshuset på tunet av en landbrukseiendom, selv om dette er midlertidig, vil være en kraftig tilsidesettelse av LNFR-formålet.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ikke merknader til tiltaket, se vedlegg 5.

Rådmannens vurdering:

Landbrukskontoret

Rådmannen har ingen merknader til landbrukskontorets vurdering, og legger til grunn at denne delingen ikke vil medføre ulemper for landbrukseiendommen.

Fylkesmannen

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon, og vurderer at en dispensasjon vil gi en kraftig tilsidesetting av arealformålet LNFR. Rådmannen er ikke enig i denne vurderingen. Denne landbrukseiendommen får tilført mer areal, enn det som fradeles. Landbrukseiendommen får også våningshus med bedre boverdier, og et våningshus som ligger få meter fra driftsbygningene som ligger nord for det som i dag er en selvstendig boligeiendom - og til sammen blir dette et nytt driftssentrum for landbruksieiendommen, som ikke står noe tilbake for det driftssentrum eiendommen har i dag. Rådmannen kan heller ikke se at fradelt våningshus vil bli til hinder for fremtidig bruk av den landbruksbygningen som ligger ved dagens våningshus.

Naboforhold

Søknaden er nabovarslet, og vi har ikke mottatt merknader til søknaden.

Midlertidighet

Dispensasjoner kan tidsbegrenses, men rådmannen kan ikke se at dette er hensiktsmessig/mulig i denne saken. Når eiendom fradeles oppstår en ny eiendom som i utgangspunktet fritt kan disponeres slik at en senere tilbakeføring til hovedbølet blir vanskeliggjort eller umulig å få gjennomført. Det er nok mulig å lage en omfattende vilkårsrekke som gir økt grad av sannsynlighet for tilbakeføring, men det er rådmannens vurdering at denne søknaden må vurderes som om den var uten tidsbegrensning/plan for tilbakeføring, slik at en reversering eventuelt må omsøktes på vanlig måte om 15 år eller når det måtte bli aktuelt.

Arrondering og tomtestørrelse

Omsøkt tomt er 1571 m², og dermed noe større enn det som tillates i byggeområder for bolig, jf. arealkravet i KPA § 9-8 som begrenser arealbruken til mellom 0,4 og 1,4 daa pr boenhet. Arealkravet i byggeområder kommer ikke til anvendelse i denne saken, men det fremkommer av retningslinje til KPA § 10-1 at dispensasjonssøknader for enkelttomter i LNFR-områder som er større enn 1,4 daa vil bli møtt med en *streng* praksis.

Omsøkt areal er i gårdskartet registrert som bebygd areal og omsøkt tomt har etter rådmannens vurdering en naturlig avgrensning og størrelse som er satt ut fra våningshusets plassering med tilhørende gårdsplass og hage. Tomta kunne nok vært begrenset til 1,4 daa, men rådmannen vurderer at tomtestørrelsen kan godkjennes, da den har en naturlig avgrensning og den boligeiendommen som skal erstatte dette arealet er større.

Infrastruktur

Delingen medfører ingen endring i eksisterende atkomst, vannforsyning eller avløp. Dersom våningshuset blir fradelt som egen eiendom, må rett til atkomst og vannforsyning/avløpsledninger/anlegg på avgivereiendommen sikres. Dette må gjøres ved at alle nødvendige rettigheter tinglyses på begge eiendommer.

Naturmangfoldloven

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av delingen. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig til en deling.

Dispensasjonsvurdering

Rådmannen vurderer at omsøkte dispensasjon ikke vil sette til side arealformålet LNFR i KPA, eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse i vesentlig grad, og at dispensasjonen har klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Ved denne vurderingen er det lagt særlig vekt på at landbruks- og skogbruksinteresser blir godt ivaretatt ved nytt driftssentrum, og at interesser knyttet til natur og friluftsliv ikke er relevant ved denne delingen. Denne søknaden er meget spesiell, og rådmannen har ikke kunnskap om saker som er sammenlignbare. Rådmannen legger til grunn at denne saken ikke vil legge uheldige føringer for andre saker fremover i tid, da alle saker må vurderes konkret og svært få har ønske om, og mulighet til, å gjennomføre en tilsvarende rokkering av enebolig/våningshus slik at det etableres et funksjonelt nytt driftssentrum på landbrukseiendom.

Folkehelsevurdering

Ikke relevant.

Vedlegg

- 1 Søknad
- 2 Begrunnelse
- 3 Situasjonsplan
- 4 Situasjonsplan for omsøkt areal
- 5 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for deling av 68/11
- 6 Fraråding - dispensasjon fra kommuneplan - midlertidig dispensasjon for deling 68/11 og 68/32
- 7 Landbruksfaglig vurdering av søknad om dispensasjon for deling av 68/11 - 68/32, Anita Helen og Asmund Olav Slette.