

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SAKSFREMLEGG - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING - 182/66

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av 540m² avsatt til LNFR-formål, som tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 182 bnr. 364. Ved vurderingen er det lagt avgjørende vekt på landbruksfaglige- og trafikksikkerhetshensyn.

Tiltaket:

Omsøkte tiltak for deling er ca. 540 m² fra gnr. 182 bnr. 66 til sammenføyning med gnr. 182 bnr. 364, dvs. en arealoverføring fra en landbrukseiendom til en boligeiendom. Det omsøkte arealet består av ca. 0,5 daa areal registrert i gårdskartet som *bebyggelse, samf, vann bre og annet markslag*. Ved positivt vedtak vil boligeiendommen få et samlet areal på overkant av 2 daa. Tidligere har omsøkt areal blitt benyttet som atkomst til landbrukseiendommen.

Søknaden er i det vesentlige begrunnet med tillegg til boligareal, at arealet ikke er egnet for maskinell drift, og at dette ikke vil ha negativ innvirkning på landbruket da ny atkomst for landbruksarealet til eiendommen gnr. 182 bnr. 66 er ivaretatt med ny tinglyst veirett over eiendommen gnr. 182 bnr. 85. Det er ikke opplyst konkret hva behovet for arealet er. Det søkes om dispensasjon fra arealformålet LNFR.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Boligeiendommen

Eiendommen gnr. 182 bnr. 364 er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 1488m². Eiendommen er bebygd med enebolig, garasje og noen små bygninger/uthus.

Landbrukseiendommen

Eiendommen gnr. 182 bnr. 66 har et beregnet areal på 62877m²

Planstatus

Arealet som er omsøkt er satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel. Boligbebyggelse er jf. planbestemmelsene § 10-1 ikke tillatt. Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon.

Administrasjonens vurdering:

Eiendommens størrelse og arrondering:

Det er i nabolaget varierende størrelser på eiendommene. Det finnes både store og små eiendommer i nærheten hvorav flere er i størrelsesorden 1,7 daa. Ved et positivt vedtak vil tiltenkte eiendom være i toppsjiktet av størrelsene, dog ikke betydelig over de andre i størrelsesorden. Arronderingen ved omsøkte tiltak fremstår ikke som unaturlig.

Nabovarsling

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

Fylkesmannen

Fylkesmannens faglige råd er at det ikke blir gitt dispensasjon. Dette er i det vesentlige begrunnet med hensynet bak jordvern, og at tiltaket «*vil «spise» av kantsonene i jordbruksområdene. Det kan synes ubetydelig i det store bildet, men vil på lang sikt bidra til mindre arealgrunnlag for de som har yrket sitt i landbruket, økende mulighet for driftsulemper og dermed mindre robuste driftsenheter.*»

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ingen merknader til omsøkt fradeling.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukskontoret har i brev av den 03.11.2020 gitt en landbruksfaglig vurdering hvor de ikke har merknader til fradelingen som omsøkt.

Jordlovsbehandling

Tiltaket fordrer jordlovsbehandling og vil ved et eventuelt positivt vedtak oversendes landbrukskontoret for endelig behandling etter jordloven.

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.

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. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf kan ikke bli vesentlig tilsidesatt og i tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Tiltaket er beskjedent i størrelse og konsekvensene oversiktlig. Administrasjonen kan ikke se at det er hensiktsmessig i denne saken å henvise tiltakshaver til planarbeid. Plan og bygningslovens formålsparagraf blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Fylkesmannen begrunner sin fraråding med at tiltaket vil «spise av kantsonen» rundt landbruksarealet. Hensynet bak jordvern veier tungt, og må tillegges stor vekt. I denne saken kan ikke administrasjonen se at jordvernhensynet blir tilsidesatt. Det er ikke dyrka jord som omdisponeres og dette spesifikke tiltaket anses heller ikke å være til ulempe for fremtidig landbruksdrift landbrukseiendommen. Administrasjonen bemerker også at det vil fortsatt eksistere en «kantsone», dog noe redusert mellom boligeiendommen og dyrkamarka dersom søknaden godkjennes. Landbrukskontorets faglige vurdering i dette tilfellet er at dette er «en *grei sak*». Hensynet bak arealformål anses tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad.

Trafikksikkerhetshensyn:

Administrasjonen bemerker at det kan være positivt at adkomsten til landbrukseiendommen flyttes vekk fra boligområdet. Før har adkomst gått i mellom to boligeiendommer og det vil være positivt at bruken av tungt maskinelt utstyr foregår på mer egnede adkomstveier. Etter administrasjonens vurdering er tiltaket positivt med tanke på trafikksikkerhet.

Søknaden for dispensasjon er i det vesentlige begrunnet med behov for mer areal, uten konkret begrunnelse for hva arealet skal disponeres til, annet enn tillegg til boligtomta. At det ikke er angitt konkret hva arealbehovet består i er en svakhet i søknaden og i utgangspunktet skal man være tilbakeholdende med å fradele tilleggsareal uten konkret begrunnelse, spesielt når tomte allerede har betydelig størrelse. I denne spesifikke saken legges det likevel vekt på at det ikke er identifisert landbruksfaglige ulemper av betydning og at det er en fordel med fradeling at adkomstvei til landbruksjorda utgår. På bakgrunn av vurderingen av landbrukskontoret og trafikksikkerhets hensyn konkluderes det dermed at fordelene er klart større enn ulempene og at dispensasjonen kan gis.

Folkehelsevurdering

Det er viktig med god og helhetlig planlegging i alle byggeområder slik at både hensynet til friluftsliv for fellesskapet 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 fradeling - 182/66
- 2 Forslag til fradeling til 182 364
- 3 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra LNF-formålet for fradeling fra 182/66
- 4 Landbruksfaglig vurdering
- 5 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av eiendom - 182/66
- 6 Søknad om fradeling og grensejustering - 182/66