



Vår saksbehandler
Andreas Rise, Gro Aalbu

Referanse
ANRI/2022/1055-2/54/7

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker		

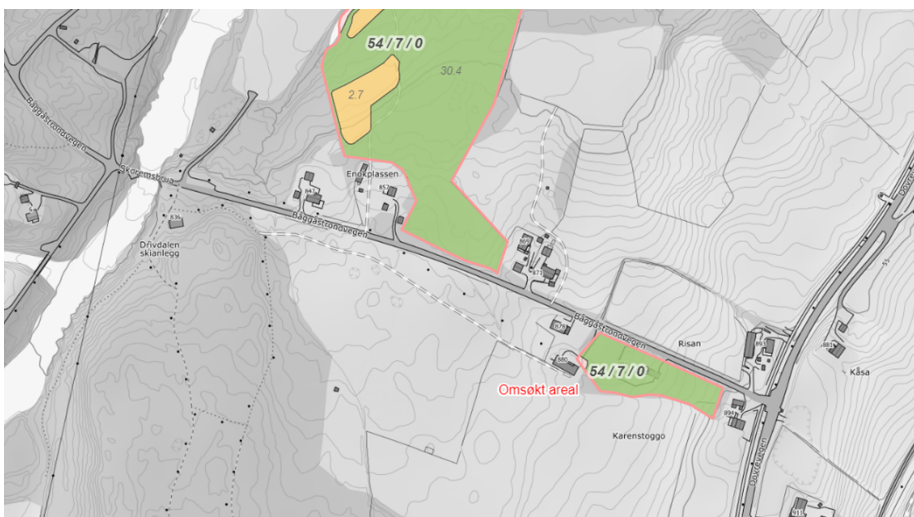
54/7 - Søknad om fradeling av teig og dispensasjon fra LNFR

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Saksopplysninger

Ved søknad om deling av grunneiendom mottatt 23.06.2022 søker Ola Gorset om deling av eiendom gnr/bnr 54/7. Ansvarlig søker for tiltaket er Norconsult as. I forbindelse med utvidelse og omlegging av E6 er drivstoffanlegget ved gamle Driva samvirkelag flyttet lenger sør ved Båggåstrondvegen. Etablering av nytt drivstoffanlegg er behandlet delegert i vedtak 21/317 av 10.06.2021 og anlegget er gitt ferdigattest 3.01.2022.

Søknaden gjelder fradeling av teig på sørsiden av Båggåstrondvegen på 5 dekar. Formålet med delingen er etablering av nytt anlegg for Drivdalen Diesel SA. Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel med arealformål LNFR. Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet og fra krav om reguleringsplan (KPA § 1.2). Søknad om dispensasjon begrunnes ut fra følgende: *«Drivstoffanlegg/servicebygninger er basert på flytting av drivstoffanlegg grunnet utvidelse/omlegging av E6 hvor dagens anlegg ligger. Bygningene og anlegget blir oppført i nærhet til annen bebyggelse og landbruk, og vil således etter søkers vurdering ikke bidra til oppstyking eller privatisering av natur- og friluftsområder. Drivstoffanlegget vil i hovedsak bli liggende under bakken, og vil således etter ansvarlig søkers vurdering ikke bidra til oppstyking av landbruksareal eller privatisering av natur- og friluftsområder. Ved etablering av drivstoffanlegget og servicebygninger skal det etterstrebtes så langt det lar se gjøre å bevare terrenget slik det var før gjennomføring av tiltaket.»*



Landbrukseiendommen Enokplassen gnr 54 bnr 7 er i dag under driftsenheten Synner Losgjerdet gnr 47 bnr 2 og består totalt av 447 dekar. Herav 72 da fulldyrka jord, 18 da innmarksbeite, 124 da produktiv skog og resten utmark og bebygd areal. Søknaden omfatter 4,9 dekar produktiv skog.

Delingen og dispensasjon er nabovarslet i henhold til pbl § 21-3. Det er ikke kommet merknader til tiltaket.

Delingen er søknadspiktig i henhold til jordlovens §§ 9 og 12, samt plan- og bygningslovens (pbl) § 20-2, jf. § 20-1, bokstav m. Tillatelse kan gis i medhold av pbl § 21-4, jf. pbl. § 20-4 bokstav d). Myndighet til å avgjøre saker om opprettelse av ny grunneiendom vil ikke være delegert til kommunedirektøren når delingen omfatter landbruskareal, samt ikke er i samsvar med plan jf. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39. Saken legges derfor fram for Utvalg for bygg- og arealplansaker.

Vurdering fradeling

Arealet/teigen som skal fradeles ligger for seg selv, adskilt fra resten av eiendommen. Fradeling vil sånn sett ikke medføre endring av grenser. Eneste endring vil være at teigen får et eget matrikelnummer.

I det offentlige kartgrunnlaget (DOK) er det ikke registrert naturfare i området det er snakk om. Videre er det foretatt utsjekk i naturbasen uten funn. Arealet består i dag av servicebygninger for drivstoffanlegg, samt noe skog. Drivstoffanlegget ble bygd høsten 2021. Kunnskapsgrunnlaget i henhold til naturmangfoldloven § 8 vurderes å være tilstrekkelig og § 9 «føre-var-prinsippet» kommer dermed ikke til anvendelse.

I henhold til § 27-4 i plan- og bygningsloven skal det før opprettelse av ny eiendom være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel. Arealet som søkes fradelt har adkomst fra fylkesveg 6522 og kravet i bestemmelsen er dermed oppfylt.

Arealet er i AR5-klassifiseringen vist som produktiv skog og med blanding lauvskog/barskog. Arealet er i sin helhet kartlagt som dyrkbar jord, det kreves derfor vedtak om omdisponering etter jordlovens § 9. AR5 er ikke endret etter bygging av anlegget høsten 2021.

Arealet som søkes fradelt er totalt på 5 dekar, mens planskisser og vedlagte tegninger viser et konkret behov for ca 1,5 dekar for plassering av anlegg og servicebygninger. Landbrukseiendommen mister en skogteig på 4,9 dekar av total produktiv skog på 124 dekar. Krav om avstand til bolighus gjør annen arrondering vanskelig enn tenkt plassering midt på teigen. Kommunedirektøren ser på formål og sikkerhet som avgjørende og innstiller på deling som omsøkt.

Dyrkbar jord kan etter jordlovens § 9 «ikkje omdisponerast slik at den er uegna til jordbruksproduksjon i framtida» uten samtykke. Så lenge anlegget er i drift vil arealet være uegna til annen landbruksproduksjon, men tiltaket er irreversibelt og kan enkelt tilbakeføres til landbruksareal ved opphør av virksomheten. Kommunedirektøren regner omsøkte anlegg for et viktig infrastrukturtiltak for landbruket, og tilrår omdisponering av arealet til anna formål enn landbruk.

Vurdering dispensasjon

Det er med hjemmel i plan- og bygningsloven søkt om dispensasjon fra arealformål og krav til reguleringsplan. Vi vurderer dispensasjonen til å være ukurant, og saken tas derfor opp til politisk behandling jf. kommunens delegeringsreglement.

Dispensasjon kan ifølge plan- og bygningsloven § 19-2 ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må

fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Dispensasjon LNFR

Hensikten bak LNFR-formålet er å ivareta landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsinteresser. For omsøkte eiendom er det landbruksinteressene som står i fokus.

Drivstoffanlegg for landbruksdiesel/anleggsdiesel er å anse som en viktig infrastruktur for gardbrukerne og entreprenører i Drivdalen, anlegget er slik sentralt plassert for brukerne.

Søker har begrunnet søknaden med at «Bygningene og anlegget blir oppført i nærhet til annen bebyggelse og landbruk, og vil således etter søkers vurdering ikke bidra til oppstyking eller privatisering av natur- og friluftsområder. Drivstoffanlegget vil i hovedsak bli liggende under bakken.»

Arealet som søkes fradelt brukes i dag til drivstoffanlegg og tilhørende servicebygninger. Bygninger og anlegg er godkjent i vedtak 21/317 av 10.06.2021. I AR5-kart er arealet vist med arealressurs skog og ingen dyrkamark vil bli berørt som følge av en fradeling. Bruken av arealet er allerede godkjent brukt til drivstoffanlegg og kommunedirektøren kan ikke se at en fradeling av arealet vil tilsidesette landbruksinteressene i vesentlig grad. Kommunedirektøren vil imidlertid anbefale at arealformålet blir endret fra LNFR til næringsformål ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Areal som søkes fradelt ligger i direkte tilknytning til fylkesveg 6522 (Båggåstrondvegen). Berørt myndighet Trøndelag fylkeskommune er hørt i saken og har gitt tillatelse til avkjøring fra fylkesvegen. Slik kommunedirektøren ser det er det helt klart en fordel at virksomheten med drivstoffanlegg blir liggende på egen eiendom, med eget matrikelnummer.

Dispensasjon plankrav (KPA § 1.2)

I henhold til kommuneplanens arealdel bestemmelse 1.2 vil det være krav om reguleringsplan før «tiltak» etter pbl. § 1-6 kan skje. Fradeling av eiendom vil være å regne som et slikt tiltak.

Hensikten bak plankravet er å få gjennomført demokratiske prosesser ved høring til sektormyndigheter. Videre skal bruken av større arealer vurderes og utbygging samordnes.

Som nevnt over vil det være positivt at virksomheten med drivstoffanlegg adskilles fra landbruksvirksomheten på gnr/bnr 54/7. En fradeling av areal vil ikke medføre endring av arealbruken og slik kommunedirektøren ser det vil hensynet til medvirkning og forutsigbarhet ikke gjøre seg gjeldende. Hensikten bak bestemmelse vil ikke bli tilsidesatt i vesentlig grad.

Etter en helhetlig vurdering er kommunedirektøren kommet til at fordelene er klart større enn ulempene. Videre vil hensikten bak arealformål og plankrav ikke bli vesentlig tilsidesatt. Likeledes gjelder dette lovens formålsbestemmelse.

Etter dette er vilkårene for dispensasjon oppfylt og kommunedirektøren tilrår BYAR at dispensasjonssøknader innvilges jf. pbl. § 19-2.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker gjør følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven innvilges dispensasjon fra LNFR og plankrav (KPA § 1.2) jf. pbl. § 19-2. Hensikten bak arealformålet og plankrav vil ikke tilsidesettes i vesentlig grad. Videre vil fordelene med fradeling være klart større enn ulempene.

I medhold av jordlovens § 9 gis samtykke til omdisponering av 4,9 dekar dyrkbar jord til annet formål. Samtykket begrunnes med behovet for infrastruktur i landbruket, samt at tiltaket er irreversibelt fram i tid.

I medhold av jordlovens § 12 og plan- og bygningsloven § 21-4 innvilges søknad om fradeling av 5 dekar fra landbrukseiendom Enokplassen/synner Losgjerdet gnr 54 bnr 7 slik det går fram i kartutsnitt vedlagt søknaden.

Prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er hensyntatt