



Vår saksbehandler
Gro Aalbu, Marte Kleveland Dørum

Referanse
GRAA/2021/1988-2/128/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	22/3	18.01.2022

128/1 - søknad om fradeling av ny boligtomt fra landbrukseiendom Uv. Søker: Odd Roald Uv

Vedlegg

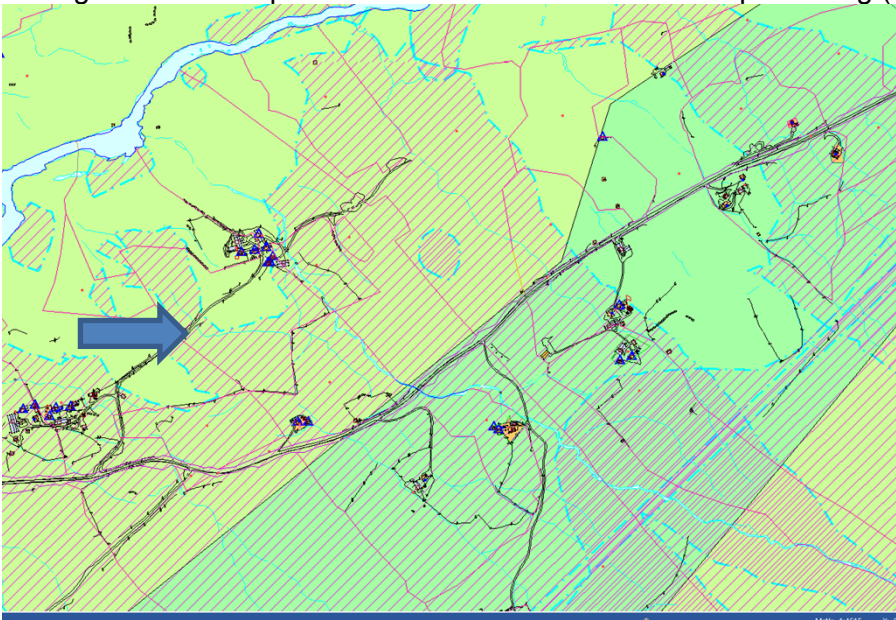
- 1 128/1 - søknad om fradeling av tomt til boligformål samt søknad om dispensasjon fra LNFR-formål og reguleringsplan, Odd Roald Uv
- 2 Situasjonsskart
- 3 Søknad om dispensasjon

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Saksopplysninger

Eier av landbrukseiendom 128/1 Ustistuggu Uv, Odd Roald Uv, søker pr. 17.11.2021 om fradeling av ny boligtomt til sin datter Marianne Uv med familie. Boligen ønskes ved gården, tilknyttet eksisterende gardsveg. Omsøkt tomt er innenfor formål LNF (Landbruk, natur, friluftsliv) i kommuneplanens arealdel. Det søkes om dispensasjon for fradeling og bygging i LNF-formål, samt dispensasjon fra krav om reguleringsplan. Se begrunnelsen i sin helhet i vedlagte søknad om dispensasjon.

Utdrag fra kommuneplanens arealdel som viser tomtens plassering (se pil i kart):



Grønt område er LNF-formål, turkis farge langs Spælavegen viser formål LNF-spredd. Skravur er aktsomhetsområde flom og ras.

Arealgrunnlag fra gardskart for eiendommen Uv viser en landbrukseiendom på totalt 785,7 dekar, herav 72,5 da fulldyrka jord, 54,5 da innmarksbeite og 395 da produktiv skog. Se oversikt over garden i gardskart her: <https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/5021/128/1/0?gardskartlayer=ar5kl7>
Garden drives i dag med utleie av jord og beiter.

Saken skal behandles i medhold av Jordlovens §§ 9 og 12 og Plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-1, bokstav m, jfr § 21-4. Tiltaket skal også behandles etter bestemmelsene i Naturmangfoldloven (NML) §§ 8 – 12. Avgjørelsesmyndighet er lagt til kommunen og er videre delegert til utvalg for bygg og arealplansaker jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.2020 sak 20/39.

Miljøfaglig vurdering

Naturmangfoldloven skal sikre at natur og miljø blir hensyntatt i saksbehandlingen. Av naturmangfoldlovens § 7 går det fram at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom.

Det er gjort utsjekk i aktuelle databaser for omsøkt areal; Askeladden, naturbase, artsdatabase og viltkart. Jfr viltkartet er det hekkende taksvale ved gardshusa i Uv. Hele området på begge sider av Driva elv er oppholdsområde for elg, hjort og rådyr.

Det er i terrenget registrert en liten bekk sør for omsøkte tomt, denne er ikke synlig i N50-basen og har ujevn vannføring gjennom året. Byggegrense mot bekk kan uansett ivaretas.

Omsøkte tiltak vurderes ikke å ha noen vesentlig betydning for naturmangfoldet og prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 er ivaretatt.

Vurdering etter jordloven

Jordlovens § 12 legger vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Det skal legges vekt på vern av arealressursene, drifts- og miljømessige gode løsninger og bosettingshensynet skal ivaretas.

Omsøkt boligtomt er tenkt lagt der ei gammel høyløe har stått. Arealet er i dag klassifisert innmarksbeite med tresetting. Søker opplyser at dette innmarksbeitet ikke er i bruk lenger og har begynnende gjengroing. Nettopp fordi tomten er så skjermet er det aktuelt å bygge her. 10 m byggegrense til dyrka jord ivaretas. Arealet er ikke kartlagt som dyrkbar jord.

Søker opplyser at det ikke er aktuelt å bygge som kårbolig, ut fra behov for lån i bank, samt at intensjonen til neste generasjon ikke er å drive gården, men fortsette som sykepleiere. De har sterk tilhørighet til gården og med et ønske om å gi barna samme oppvekstforhold, da det er et av barna som får odel.

Kommuneplanens arealdel har område avsatt for spredt utbygging (LNF-formål for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse) langs hele Spælavegen. I utgangspunktet en sone på begge sider av veggen, mens ved Uv/Ishoel er denne sonen lagt kun på sørøstsida av veggen. Dette er en sone som gjenspeiler eksisterende bebyggelse, som langs Spælavegen består både av gardsbruk og enkeltstående boliger. Det er ønskelig å ivareta dette i det videre, jfr kommuneplanens samfunnsdel som ønsker bosetting i alle kretser i kommunen. Lønset krets har hatt negativ befolkningsutvikling de siste år, jfr SSB sine tall er folketallet endret fra 336 personer i år 2000 til 299 personer i 2021. I SSB sin framskrivning av folketall har hele Oppdal kommune nedgang mot 2030 og 2050.

Landbrukseiendommen Uv har areal i sonen LNF-spredt, langs gardsveg opp til Storløkkja. Søker viser til at eiendommens areal innenfor sonen er brattlendt, samt at det ligger i flomsone for Uvsbekken. Søker viser til at sonen for LNF-spredt synes tilfeldig satt og bidrar utilsiktet til forskjellsbehandling.

Fradeling av egne tomter midt i landbruksarealet har mange aspekter. En boligtomt er en fritt omsettelig eiendom, som på sikt kan kjøpes som bolig og også til fritidsbruk, av noen uten tilknytning til garden og området, og som kan være konfliktskapende og gi utfordringer tilknyttet beitebruk, dyrehold,

gjødsling, skogsdrift m.v. I motsetning til en kårbolig som bygges på landbrukseiendommen og blir en del av gardens ressursgrunnlag.

Det er ønskelig å bevare jord- og skogbrukslandskapet mest mulig som en helhet, en landbrukseiendom er en næringseiendom som skal tilgodesees de som har yrket sitt i landbruket. Garden har inntil nylig vært i drift med sauehold, fra sommeren 2017 ble jorda utleid til nabobruk og sauene overtatt av en nabobesetning. Skogsdriften ivaretas av eier. Å innvilge en dispensasjon fra landbruksformålet i kommuneplanen vil ikke medføre vesentlig arealtap dersom tomten begrenses til 1 dekar.

Jordloven åpner for at bosettingshensynet kan tilsi tillatelse til fradeling, mens hensynene forøvrig taler i mot. Jfr jordlovens §12 fjerde ledd kan bosettingshensynet veie tyngst i en delingssak: *«Sjølvs om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.»*

Vurdering etter plan- og bygningsloven

Plan og bygningsloven har som formål å fremme en bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndighet. Langsiktige løsninger skal vektlegges, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Ved opprettelse av ny eiendom skal det vurderes om nødvendig infrastruktur er sikret, og om arealet har en slik beskaffenhet og beliggenhet at det kan bebygges uten fare eller vesentlig ulempe som følge av natur og miljøforhold. Søknad om fradeling skal behandles etter pbl. § 20-1 m jf. § 21-4 I henhold til pbl. § 27-1 og § 27-2 skal eiendommen ved deling ha tilstrekkelig vannforsyning og avløpsordning. Omsøkte tomt ligger inntil eksisterende gardsveg til Uv-gardene, og det er i søknaden skissert privat vann og avløpsordning som forutsettes anlagt etter gjeldende regler. Hensynet til pbl. § 27-1 og § 27-2 er ivaretatt. Hensynet til adkomst i pbl. § 27-4 er også ivaretatt, da det fradelte arealet er tilknyttet eksisterende adkomst. Det vil måtte forutsettes at vegrett tinglyses ved en fradeling.

Omsøkte tomt ligger i kommuneplanens arealdel innenfor aktsomhetsområde for flom og skred. I oppdatert kart i NVE-atlas er ikke området innenfor aktsomhetsområde for flom, skred, løsmassefare. Før det kan fattes delingsvedtak etter pbl. § 20-1 må det foreligge fagkyndig rapport som avklarer hensynet til naturfare jf. pbl. § 28-1.

Fradeling av areal fra LNF-formål til bolig krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jfr §§ 19-1 og 19-2 i plan- og bygningsloven. Søker har begrunnet dispensasjonen med bosettingshensyn og vist til sone LNF-spredd som går like ved.

I henhold til pbl § 19-1 er tiltaket nabovarslet, og det er ikke innkommet merknader fra berørte naboer.

Av pbl. § 19-2 framgår at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsene 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 søkes dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til boligformål. Hensikten bak LNF-formålet er å sikre arealer til skog- og landbruksdrift, samt ivaretakelse av hensynet til natur- og friluftsliv.

Det søkes også om dispensasjon fra bestemmelsen i pkt. 1.2 fra kommuneplanens arealdel som sier at *for alle områder for bebyggelse og anlegg er det krav til reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 kan skje*. Hensikten med bestemmelsen er å gi kommunen mulighet til å styre disponering av arealer. Reguleringsplaner avklarer arealbruk gjennom en politisk prosess hvor berørte statlige og regionale organer, samt brukere og eiere får mulighet til å delta. Plankravet sikrer offentlighet og medvirkning. Plankravet i kommuneplanens arealdel gjelder imidlertid kun for arealer

som er avsatt til «bebyggelse og anlegg». For områder med arealformål LNF(R)-spredt gjelder plankrav dersom det oppføres 2 eller flere enheter. I foreliggende sak er arealet avsatt til LNF-formål. Kommuneplanen stiller dermed ingen plankrav, da det ikke er ment å kunne gjøres tiltak utover skog- og landbruksnæring.

Plan- og bygningsloven § 12-1 stiller også et plankrav «der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser», eller «for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Kommunedirektøren vurderer dithen at lovens plankrav i § 12-1 utover kommuneplanens plankrav i pkt. 1.2 ikke kommer til anvendelse i foreliggende sak. Det er derfor ikke behov for dispensasjon fra plankrav.

Samlet vurdering:

Området som søkes fradelt er en tomt midt i et større LNF-område, og kommunedirektøren er av den formening at det sikrer best plangrunnlag og konsekvensutredning dersom dette diskuteres i en overordna revidering av kommuneplanens arealdel. Det er i situasjonsplanen vedlagt søknaden skissert en tomt på størrelse ca 2 dekar. Dette er ikke i tråd med retningslinjer i kommuneplanens arealdel som sier at maks størrelse på boligtomt bør være 1 dekar eller 1000 m².

Kommuneplanens arealdel gir rammen for en langsiktig arealdisponering, der gjeldende kommuneplan er for perioden 2019-2030. Omsøkt tomt faller utenfor areal avsatt til LNF-spredt. Kommunedirektøren kan se argumentet hos søker med at dette oppleves å gi forskjellsbehandling, innenfor og utenfor sonene. Hensikten med arealinndelingen er å få mest mulig ny bebyggelse inntil eksisterende infrastruktur. Kommunestyret har i planprogrammet satt revidering av kommuneplanens arealdel på kartet i 2022/2023. Kommunedirektøren henstiller søker om å fremme forslag om nye boligareal eller endring av LNF spredt-sonering inn i forbindelse med kommuneplanrevideringen.

Kommunedirektøren vurderer etter dette at hensynet bak arealformålet samt lovens formålsbestemmelse, herunder hensynet til forutsigbarhet, vil vesentlig tilsidesettes ved å innvilge dispensasjon som omsøkt.

Kommunedirektøren viser også til at det har vært flere ønsker om fradeling av tomt til bolig eller fritid i LNF-areal de siste år, der alle har fått avslag og er henvist til å fremme nye ønsker inn til revidering av kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren er bekymret for den presidents en evt. tillatelse i denne saken vil gi.

Det presiseres at søknaden ikke har vært til høring hos sektormyndighetene, jfr pbl § 19-1. Dersom det politisk fremmes et annet vedtak, forutsetter det høring hos berørte sektormyndigheter.

Kommunedirektøren mener hensynet bak arealformålet og lovens formålsbestemmelse tilsidesettes ved en evt. innvilging av dispensasjon etter § 19-2. Vilåorene for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 er således ikke oppfylt, og dispensasjon kan ikke gis.

Kommunedirektøren's tilråding

Med hjemmel i jordlovas § 12 innvilges søknad om deling begrunnet i bosettingshensynet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra LNF-formålet for fradeling av boligtomt fra landbrukseiendom Ustistuggu Uv gnr 128 bnr 1. Avslaget begrunnes med at hensynet til arealformål LNF og lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, og vilkår for dispensasjon er således ikke oppfylt. Annen arealbruk enn LNF-formål for området må eventuelt avklares i overordna kommuneplan ved neste revidering.

Forutsetning for behandling av søknad etter pbl. § 21-4 jf. §§ 11-6 og § 1-6 (2) er ikke oppfylt, og søknad om fradeling etter pbl. § 20-1 m avvises.

Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 18.01.2022

Behandling

Odd Arne Hoel sin habilitet i saken ble vurdert. Hoel ble enstemmig funnet habil (6st.).

Forslag fra SP v/ J. Bjørndal-Volden

Utvalg for bygg- og arealplansaker returnerer saken til kommunedirektøren for å sendes på høring til sektormyndighetene i tråd med pbl § 19-1, før ny behandling i utvalget.

Vedtak

SP v/ J. Bjørndal-Volden sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak blir som følger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker returnerer saken til kommunedirektøren for å sendes på høring til sektormyndighetene i tråd med pbl § 19-1, før ny behandling i utvalget