



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon for fradeling av parsell til boligtomt - GB 18/16 - Langenesveien/Sebbetåa

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
113/19	Plan- og miljøutvalget	13.06.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplan, samt § 12-4 – rettsvirkning av reguleringsplan, avslås søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt og etablering av ny bolig på eiendommen GB18/16.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 13.06.2019

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplan, samt § 12-4 – rettsvirkning av reguleringsplan, avslås søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt og etablering av ny bolig på eiendommen GB18/16.

Repr. Reisvoll (H) fremmet forslag:

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, innvilges søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt og etablering av ny bolig på eiendommen GB18/16 som omsøkt.

Begrunnelse:

Eier av eiendommen GB 18/16 søker om fradeling av en parsell som planlegges benyttet til oppføring av ny enebolig. Parsell som ønskes fradelt er oppgitt til ca. 1500 m². Parsellen ligger nær opp til eksisterende bebyggelse. Det ligger langs kollektivaksen Tangvall – Langenes. Nær barnehage og trygg skolevei. Vi kan ikke se at en dispensasjon her vil svekke overordnet plan, kommuneplan eller reguleringsplan, vesentlig. Det vil heller ikke svekke bestemmelser som gjelder for området så som avstand til Søgneelva. Når det gjelder avstand til offentlig vei vil denne bli endret i nær fremtid og vegvesenet sier utvidet avkjørsel kan påregnes gitt.

Avstanden til dyrket mark vil i dette tilfelle være ca. 15 meter og vi mener administrasjonen kan dispensere for de siste 5 meterne da det her ligger en gårdsvei mellom. Fagleder landbruk uttaler også at det ikke kan sees vesentlige ulemper med fradeling i forhold til jordloven.

Fordeler og ulemper:

Det kan ikke sees at en fradeling som omsøkt har negativ betydning for HMS. Kollen som landskapselement vil bli bevart.

Hva angår faren for presedens skal hver sak behandles for seg. Når dette nevnes skal det dog sies at det er tidligere gitt fradeling i saker som nok har likhetselementer.

Fordelen for grunneier er klare. Dette kan i utgangspunktet styrke gårdsdriften. Det kan føre til at nåværende eier kan bli boende lenger på gården. Samlet mener vi fordelene er langt større enn ulempene, både for eier og Samfundet.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Rådmannens forslag satt opp mot forslag fra H

H forslag til vedtak ble vedtatt med 5 mot 4 (AP, MDG, KRF)

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, innvilges søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt og etablering av ny bolig på eiendommen GB18/16 som omsøkt.

Begrunnelse:

Eier av eiendommen GB 18/16 søker om fradeling av en parsell som planlegges benyttet til

oppføring av ny enebolig. Parsell som ønskes fradelt er oppgitt til ca. 1500 m².

Parsellen ligger nær opp til eksisterende bebyggelse. Det ligger langs kollektivaksen Tangvall – Langenes. Nær barnehage og trygg skolevei.

Vi kan ikke se at en dispensasjon her vil svekke overordnet plan, kommuneplan eller reguleringsplan, vesentlig. Det vil heller ikke svekke bestemmelser som gjelder for området så som avstand til Søgneelva. Når det gjelder avstand til offentlig vei vil denne bli endret i nær fremtid og vegvesenet sier utvidet avkjørsel kan påregnes gitt.

Avstanden til dyrket mark vil i dette tilfelle være ca. 15 meter og vi mener administrasjonen kan dispensere for de siste 5 meterne da det her ligger en gårdsvei mellom.

Fagleder landbruk uttaler også at det ikke kan sees vesentlige ulemper med fradeling i forhold til jordloven.

Fordeler og ulemper:

Det kan ikke sees at en fradeling som omsøkt har negativ betydning for HMS. Kollen som landskapselement vil bli bevart.

Hva angår faren for presedens skal hver sak behandles for seg. Når dette nevnes skal det dog sies at det er tidligere gitt fradeling i saker som nok har likhetselementer.

Fordelen for grunneier er klare. Dette kan i utgangspunktet styrke gårdsdriften. Det kan føre til at nåværende eier kan bli boende lenger på gården. Samlet mener vi fordelene er langt større enn ulempene, både for eier og Samfundet.

Bakgrunn for saken:

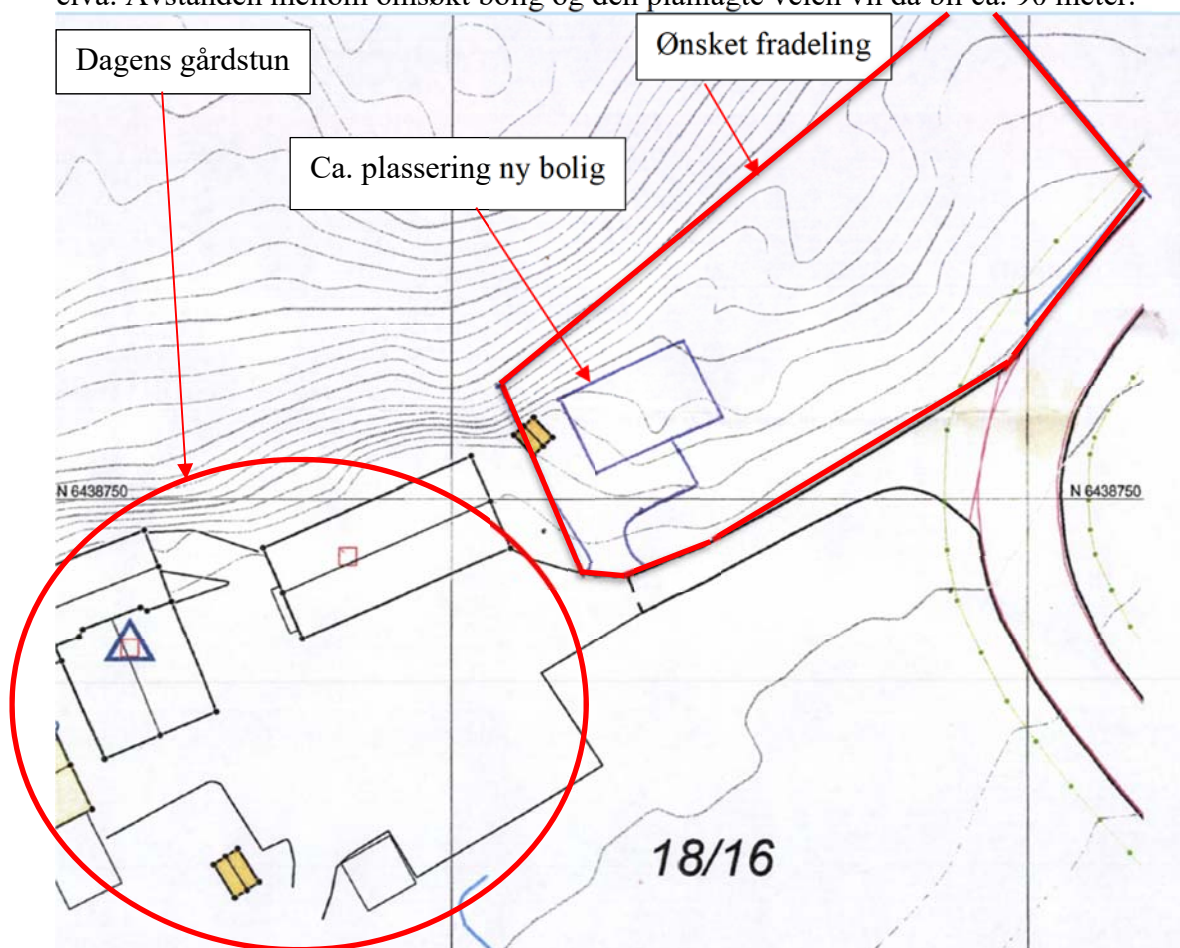
Eier av eiendommen GB 18/16 søker om fradeling av en parsell som planlegges benyttet til oppføring av ny enebolig. Parsell som ønskes fradelt er oppgitt til ca. 1500 m².

Søknadens dispensasjonsforhold:

Omsøkt fradeling er i strid med LNF formålet i kommuneplan og gjeldende reguleringsplan. Vider betinger søknaden dispensasjon fra avstandskravet til offentlig vei, samt fra kommuneplanens krav til avstand til dyrket mark.

Søknaden:

Det søkes om fradeling av parsell på ca. 1500 m² som ligger like øst for dagens gårdstun med bolig og driftsbygninger. Planlagt bolig blir liggende ca. 25 meter fra senter av dagens fylkesvei til Langenes. Som kjent foreligger det planer om flytting av veien og ny bro over elva. Avstanden mellom omsøkt bolig og den planlagte veien vil da bli ca. 90 meter.



Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Gjeldende plangrunnlag:

Parsellen som søkes fradelt ligger i all hovedsak innenfor reguleringsplanen for FV 456 Stokkelandbru i område avsatt til landbruksformål. Deler av parsellen som søkes fradelt er avsatt til fareområde – høyspenningsanlegg. Søker opplyser at planlagt bolig blir liggende utenfor fareområdet.

En mindre del av parsellen som søkes fradelt ligger utenfor reguleringsgrensen og denne delen er avsatt til LNF formål i kommuneplanen.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne. Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter. Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivarettatt.

Uttalelser fra høringsinstanser:

Saken har vært oversendt Agder Energi, Vest-Agder Fylkeskommune, Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Agder for uttalelse.

Agder Energi Nett uttaler seg til saken i e-post av 27.3.2019. Det opplyses at det er en byggeforbudssone på minimum 6 meter fra nærmeste faseleder. Ut fra skissen vedlagt søknaden ser det ut til at planlagt bygg kommer nærmere høyspentlinjen, noe som ikke kan godkjennes. Avslutningsvis opplyses det at Agder Energi Nett må kontaktes før eventuell byggestart dersom avstanden til høyspentledningene er mindre enn 20 meter.

Vest-Agder Fylkeskommune har ikke uttalt seg til saken innenfor tidsfristen.

Statens Vegvesen uttaler følgende i brev av 6.3.2019: «*Statens vegvesen har ingen merknader til en eventuell dispensasjon fra plan. Dersom dispensasjon innvilges kan det etter søknad påregnes at tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg vil bli gitt.*»

Fylkesmannens Miljøvernavdeling uttaler seg til saken i brev av 12.3.2019.

Fylkesmannens Miljøvernavdeling finner det generelt sett meget uheldig å dispensere fra arealplaner. Det vises til at en rekke dispensasjoner kan svekke planens betydning som styringsverktøy. Det vises også til at dette er en forholdsvis ny plan.

Det er landbruksmessig uheldig å etablere boligbebyggelse helt inn mot gårdstun og dyrka mark. Fylkesmannen mener også det vil være landskapsmessig uheldig å bygge på kollen, som utgjør et attraktivt landskapselement i vassdragsnaturen omkring Søgneelva.

Fylkesmannen peker på faren for uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende saker. Fylkesmannen gir kommunen råd om å avslå søknaden.

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

Internt har saken vært forelagt fagleder miljø og landbruk.

Fagleder uttaler følgende i Notat av 27.2.2019:

«*Saken må behandles etter jordloven § 12, hvilket det også er søkt om.*

«*Uten å gi noen bindene føring for evt. jordlovsvedtak kan ikke landbruksforvaltningen pr. nå se noen åpenbare store hindringer.*»

Tiltakshavers kommentarer til innkomne uttalelser:

Agder Energi:

Bygningens plassering vil bli trukket så langt mot vest at det vil bli minimum 6 meter fra nærmeste faseleder.

Fylkesmannen:

Det burde nok vært spilt inn til reguleringsplanen, men den gangen var jeg mest fokusert på hvor veien skulle gå og så vel ikke for meg den omsøkte tomt. Vedrørende kommuneplanen mener jeg denne ikke skulle innbefatte enkelt tomter.

Når det gjelder kollen som landskapselement i vassdragsnaturen omkring Søgne elva vil denne bli svært lite berørt.

Etablering av bolig på omsøkte tomt vil kunne styrke landbruksdriften, det vil ikke føre til forringelse av dyrkbart areal og heller ikke gi negative konsekvenser for driften.

Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse i kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar:

Tomten som søkes fradelt ligger nær opp til øvrig bebyggelse på eiendommen. Den vil ikke berøre dyrka mark. Den vil bli liggende på «skogsmark med lav bonitet og har ingen økonomisk betydning for drift av landbrukseiendommen.

Tiltaket betinger dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser vedrørende avstand til dyrka mark. Når det gjelder forholdet til kvaliteten av det arealet som søkes fradelt vil dette bli vurdert i forbindelse med behandling etter jordloven.

Tiltaket berører nedslagsfeltet for Søgneelva med sidebekker. Hvis det må søkes dispensasjon fra dette forholdet, gjøres det herved. Området som søkes fradelt består av fjellgrunn og ikke løsmasser. Løsmasser vil ligge sydøst for angjeldende område.

Ut fra flyfoto fremgår det at arealet består av fjell. Det kan likevel være at løsmassene sydøst for tiltaket må tas hensyn til med tanke på hvor man mellomlagrer masser osv. men dette kan man eventuelt komme tilbake til dersom det blir aktuelt å gi tillatelse til omsøkte tiltak.

Hva angår søknaden om dispensasjoner vil ikke disse føre til negative konsekvenser for overordnet plan og heller ikke lovens formålsbestemmelser. Det kan ikke sees at en eventuell innvilgelse vil føre til konsekvenser for andre saker. Vi mener det her ligger vel til rette for fradeling og ingen naboer eller gjenboere blir berørt. Det vil heller ikke svekke gårdsdriften, heller sikre denne.

Administrasjonen deler ikke søkers syn på dette, vi anser omsøkte deling for, i vesentlig grad å stride med intensjonene i både gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens bestemmelser. For øvrig er det slik at Pbl. § 19-2 krever at fordelene skal være vesentlig større enn ulempene for at dispensasjon skal kunne gis. Vi kan ikke se at det er oppgitt noen fordeler med delingen.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om dispensasjon for deling av eiendom. Tiltaket er i strid med reguleringsplanens og kommuneplanens formål som er landbruk.

Etter en konkret vurdering mener administrasjonen at en dispensasjon i dette tilfellet vil tilsidesette hensynet med reguleringsplanens og kommuneplanens bestemmelser i vesentlig grad. Eiendommen er bebygd med bolig og driftsbygninger som ivaretar gårdsdriften.

Å tillate fradeling og ny bolig på stedet vil vesentlig tilsidesette intensjonen bak bestemmelsen i reguleringsplanen, som er landbruksformål.

Reguleringsplanen for Stokkeland Bru er vedtatt av kommunens øverst organ, kommunestyret den 27.9.2018 og er en helt ny plan. Dersom det skal tillates så pass store avvik som å bygge

en bolig mener administrasjonen dette bør fremmes som en planendring. For øvrig er kommuneplanen også nylig vedtatt.

Søgne kommune har gjennom flere år hatt som standpunkt at det ikke skal tillates mer enn én bolig på hvert gårdsbruk. Dette er også videreført i nylig vedtatte kommuneplan hvor det heter at *kårboliger tillates ikke*. Selv om det her søkes om fradeling som egen tomt vil den nye boligen bli liggende så tett opptil dagens gårdsdrift at det trolig vil bli sett på som et hus nr. 2 på gården. Det opplyses for øvrig i søknaden at det er dette som er hensikten, at driften av gården skal styrkes gjennom økt bosetning.

Etter administrasjonens vurdering vil det være uheldig å tillate en ny enebolig så tett opptil driften av gården, det vises til kommuneplanens bestemmelser om avstand til jordbruksareal i drift skal være minimum 20 meter fra bolig. I omsøkte sak er avstanden mellom adkomstvei til gårdstunet og planlagt bolig ca. 10 meter. Eiendommen vil være fritt omsettelig dersom det gis dispensasjon og dette vil på sikt kunne føre til konflikt mellom boligeiendommen og driften av gården.

Det er flere eiendommer i dette området og ellers i kommunen som vil kunne peke på denne saken og påberope seg presedens i tilsvarende saker, dersom det her ble gitt dispensasjon.

Vi mener denne saken eventuelt bør avklares gjennom en planendring, hvor forhold som kulturlandskapet langs elva, avstand til høyspent, avstand til landbruksdriften, samt virkningen på miljøet med mer kan vurderes på en mer helhetlig måte.

Administrasjonen mener etter ovenstående at en eventuell dispensasjon i dette tilfellet vil danne en uheldig presedens.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for etablering av ny boligeiendom, som omsøkt, vil hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt.

Kommunen skal ikke behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum ikke er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår. Da dispensasjon for fradeling og oppføring av bolig avslås etter bestemmelsens første punktum, vurderes ikke saken nærmere i forhold til fordeler og ulemper, da både første og andre punktum må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

Avslaget begrunnes med at tiltaket som omsøkt vil medføre at hensynet bak reguleringsbestemmelsene settes vesentlig til side. Videre vil et positivt vedtak i denne saken danne en uheldig presedens for fremtidige saker.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader.

Vedlegg

- 1 Søknad om fradeling av parsell til boligtomt - GB 18/16
- 2 Svar - Anmodning om uttalelse fra planavdelingen - fradeling av parsell til boligtomt - GB 18/16
- 3 Videre saksgang - fradeling av parsell til boligtomt - GB 18/16 - Langenesveien
- 4 Tiltalsanalyse
- 5 Søknad dispensasjoner - Fradeling av parsell til boligtomt - GB 18/16 - Langenesveien

- 6 Uttalelse til søknad om fradeling av parsell til boligtomt - GB 18/16
- 7 Uttalelse - Søknad om dispensasjon fra plan for fradeling av parsell til boligtomt - GB 18/16
- 8 Fylkesmannens uttalelse til dispensasjonssøknad - fradele boligtomt - GB 18/16 - Langenesveien 42
- 9 Uttalelse ifm. søknad om dispensasjon - fradeling av parsell til boligtomt - GB 18/16
- 10 Kommentarer til merknader ang. søknad om dispensasjon for fradeling av parsell til boligtomt - GB 18/16