

Saksframlegg

Gbnr 73/2 - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av kårbolig

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
May Britt Gåseby	GBNR-73/2, FA-L33	18/3236

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
13/19	Det faste utvalg for plansaker	PS	27.03.2019

Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

1. Det faste utvalg for plansaker gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om LNF-område slik at kårbolig på gnr. 73, bnr. 2, med en tomt på ca. 1200 m², som vist på vedlegg 3, kan fradeles til egen boligeiendom. Begrunnelsen for å innvilge dispensasjon er at fradelingen ikke vil medføre økt bosetting i landbruksområdet i forhold til i dag eller skape problemer for videre drift av LNF-området. Det er ikke påregnelig med drifts- og/eller miljømessige ulemper for landbruket i området.
2. Med hjemmel i lov om jord § 12 godkjennes fradeling av kårbolig til egen boligeiendom.

Det faste utvalg for plansaker 27.03.2019

Behandling:

Enstemmig som forslag til vedtak.

Det faste utvalg for plansaker - Vedtak/Innstilling:

1. Det faste utvalg for plansaker gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om LNF-område slik at kårbolig på gnr. 73, bnr. 2, med en tomt på ca. 1200 m², som vist på vedlegg 3, kan fradeles til egen boligeiendom. Begrunnelsen for å innvilge dispensasjon er at fradelingen ikke vil medføre økt bosetting i landbruksområdet i forhold til i dag eller skape problemer for videre drift av LNF-området. Det er ikke påregnelig med drifts- og/eller miljømessige ulemper for landbruket i området.
2. Med hjemmel i lov om jord § 12 godkjennes fradeling av kårbolig til egen boligeiendom.

Saken gjelder:

Vurdering av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med søknad om fradeling av

ASKIM KOMMUNE

bolig fra Vammeli nordre, samt vurdering etter lov om jord.

Søker: Klepp Prosjektering AS, på vegne av hjemmelshaver Jan Henning Vammeli.

Politisk saksordfører: Ikke aktuelt.

Saken er forberedt av avdeling for byggesak og regulering etter plan- og bygningsloven og av landbrukskontoret Hobøl, Spydeberg, Askim etter jordlova. Kommunen har myndighet til å avgjøre saken etter begge lovverk.

Denne saken skal sluttbehandles av det faste utvalg for plansaker.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Gården Vammeli nordre, gbnr 73/2, er på ca. 195 mål og består av 2 parseller. Gården deles av Vammeliveien. På gården er det to boliger; våningshus (Vammeliveien 55) og kårbolig (Vammeliveien 47). Hjemmelshaver eier også gården Vammeli søndre, gbnr 72/2, som er på ca. 140 mål. Her er det én bolig; Vammeliveien 14.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne fradele kårboligen.

Gården ligger i et landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Sør for Vammeliveien er LNF-området belagt med hensynsone H550-18; særlig hensyn til landskap og naturmiljø. Hensynssonen går langs Glomma, fra Solbergfoss til Vamma, og er utpekt som nasjonalt verdifullt kulturlandskap i rapporten «Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold».

For å kunne fradele kårboligen som omsøkt, må det vurderes om det kan innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ifølge plan- og bygningslovens § 19.

Søker opplyser at grunneier ønsker å fradele Vammeliveien 47 fra landbrukseiendommen. Gården 73/2 inneholder 2 bolighus. Grunneier har kjøpt nabogården og ønsker ikke å eie og vedlikeholde 3 eneboliger. Fradeling ønskes som vist på kart, vedlegg nr. 3. Søker mener at hus og tomt egner seg godt til å fradeles, da boligtomtas avgrensning følger naturlige terrengavgrensninger og er tilpasset omkringliggende landskap. Det er også god adkomst fra/til vei med egen avkjørsel. Omsøkt tomt er på ca. 1200 m² og er bebyggt med en enebolig med garasje, på ca. 216 m².

Søker opplyser videre at en dispensasjon fra kommuneplanen vil møte grunneier sitt ønske. Det er sendt nabovarsel som også gjør oppmerksom på at det vil bli søkt dispensasjon fra kommuneplanen. Etter søkers vurdering vil ikke deling være til ulempe for naboer. De har heller ikke kommet med innspill etter nabovarslingen.

Søker mener fordelene vil bli klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Hensynene bak bestemmelsen blir etter deres mening ikke vesentlig tilsidesatt da grunneier har kjøpt nabogården for å få større areal og dermed være bedre rustet til å møte fremtiden i yrket.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller om lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søknader om fradeling fra landbrukseiendommer skal også behandles etter §12 i lov om jord. I vurderingen skal det legges vekt på om deling legger til rette for en god og variert bruksstruktur i landbruket, vern av arealressursene, og om deling fører til en driftsmessig god løsning. Det skal også vurderes om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova.

ASKIM KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningsloven 2008, § 19-1, har saken vært på høring hos naboer og offentlige myndigheter. Høringsfristen var 12.03.2019. Det har kommet inn 2 uttalelser:

Uttalelse fra Statens vegvesen:

Generelt er vi negativ til å tillate oppføring av kårboliger i LNF for deretter å tillate fradeling. Hovedbegrunnelsen for denne holdningen er at en slik praksis ofte er klart i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Boligbygging i områder uten sentrums- og tettstedsfunksjoner fører til at bilbruken øker, som igjen fører til økning i miljøbelastning fra vegtrafikk, både langs vegen og for omgivelsene forøvrig. I dette tilfellet er det snakk om en eldre kårbolig, oppført i 1972. Den ble altså ikke oppført med den hensikt å omgå byggeforbudet i LNF. Boligen ligger uten tilknytning til gårdstunet, den har egen adkomst og grunneier har helt enkelt ikke behov for tre eneboliger i sin gårdsdrift. Fradeling av kårboligen vil dermed gjøre det enklere for neste generasjon å ta over gården og gårdsdriften. Vi vil ikke motsette oss innvilgelse av dispensasjon. Vi begrunner vår konklusjon i denne konkrete saken med at fradelingen ikke vil medføre økt bosetting i LNF-området og dermed ikke medføre utvidet biltrafikk. Det vil heller ikke endre kryssbelastningen mellom Vammeliveien og fylkesveg 115 Vammaveien.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken:

Etter en samlet vurdering av nasjonale og regionale landbruks- og miljøverninteresser relevante for saken, har Fylkesmannen i hovedsak ikke innvendinger mot en eventuell dispensasjon og overlater saken til de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet. Det er ikke behov for kårbolig på landbrukseiendommen. Omsøkte tomt omfatter ikke produktive arealer og ligger heller ikke inne på tunet. Fylkesmannen har ikke innvendinger mot en eventuell dispensasjon.

Vurdering av alternativer og konsekvenser:

Tverrfaglige vurderinger:

Vammeli nordre ligger i et LNF-område der spredt boligbygging ikke er tillatt. Kårboligen ligger inntil Vammeliveien, som er kommunal vei. Søker ønsker å fradele boligen slik at den blir en egen eiendom og adskilt fra gårdsdriften.

Boligen ligger sør for Vammeliveien, uten tilknytning til gårdstunet. Kårboligen er på ca. 216 m² og ble oppført i 1972. Den er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger. Rådmannens forslag til nye tomtegrenser, vist på flyfoto i vedlegg nr. 6, viser en tomt på ca. 1130 m².

Fradeling av tomt rundt eksisterende bolig er i strid med kommuneplanens arealdel. Plan- og bygningslovens § 19-2 krever at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket skal vurderes opp mot ulempene.

Søknaden skal også vurderes i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Vurdering etter plan- og bygningsloven og jordlova

Kårbolig

Hjemmelshaver bor i våningshuset på 73/2, Vammeliveien 55, og det er ikke behov for kårboligen. Fradeling av kårboligen vil gjøre det enklere for neste generasjon å ta over gården og gårdsdriften.

Spredt boligbygging er ikke tillatt i dette området og den omsøkte fradelingen er derfor ikke i samsvar med kommuneplanen. Tillatelse til tiltaket kan ikke gis uten dispensasjon etter plan- og bygningslovens kapittel 19.

LNF-områder er områder som skal benyttes til landbruksproduksjon, bygge- og anleggsvirksomhet knyttet til landbruket og opprettholdelse av natur- og friluftsområder. LNF-formålet skal sikre

ASKIM KOMMUNE

muligheter for næringsutvikling i landbruket.

Fradeling vil medføre at det opprettes en fritt omsettelig boligeiendom i et LNF-område. Hjemmelshaver vil ved et eventuelt salg av boligen, miste råderetten over et areal som i dag er en del av gården. Dette vil kunne bidra til konflikt mellom gårdbruker og eier/brukere av boligeiendommen.

LNF-formålet i kommuneplanen skal også sikre opprettholdelse av natur- og friluftsområder. Omsøkt fradeling har ingen betydning for friluftslivet. Arealet som søkes fradelt er opparbeidet som hage. Det ligger to eneboligeiendommer ved siden av kårboligen.

Boligen er bebodd i dag, så en fradeling vil ikke medføre flere boenheter i området, eller medføre utvidelse av trafikken i forhold til dagens situasjon. Tomt rundt kårboligen blir på ca. 1,2 dekar og vil ikke berøre dyrket mark.

Rådmannen mener at den omsøkte fradelingen ikke vil føre til at hensynet til natur og friluftsliv, herunder landskap, blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgning av den omsøkte dispensasjonen.

Fradeling av den omsøkte parsellen med eksisterende bolig vil ikke føre til etablering av flere boenheter eller økt trafikk i forhold til dagens situasjon. Rådmannen vurderer på bakgrunn av dette at fradelingen ikke fører til at forbudet mot spredt boligbygging i kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt ved en eventuell innvilgelse av den omsøkte dispensasjonen.

Askim kommune har siden 2007 hatt praksis for at kårboliger som ligger utenfor gårdstun kan tillates fradelt, forutsatt at fradelingen ikke er i konflikt med vesentlige miljø- eller samfunnsmessige interesser. Det faste utvalg for plansaker innvilget bl.a. den 11.02.2015 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av utleiebolig med tomt på 655 m2 fra Skjørten gård, gbnr 69/1. Videre innvilget det faste utvalg for plansaker den 22.04.2015 dispensasjon for fradeling av kårbolig med tomt på ca. 2 dekar på Dæli Nedre, gbnr 35/2. Den 02.06.2016 innvilget planutvalget dispensasjon for fradeling av bolig og garasje med tomt på 2 dekar, fra gården Fossum, gbnr 37/1.

Rådmannen mener at den omsøkte fradelingen ligger innenfor rammen av Askim kommunes praksis for denne type saker og anbefaler som følge av dette at søknaden innvilges. Den omsøkte tomta rundt boligen danner en naturlig enhet og kan framstå som en egen eiendom. Kårboligen ligger utenfor gårdstunet og en fradeling kan forsvares sett i forhold til landbruksdrift og kulturlandskap. En fradeling vil ikke vanskeliggjøre videre landbruksdrift av gården. LNF-formålet i kommuneplanens arealdel opprettholdes etter gjennomført fradeling.

Vurdering etter Naturmangfoldloven

Det er ifølge Naturbasen ikke registrert forekomster av verken utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller kulturminner på eller i nærheten til omsøkte tomt. Tiltaket vurderes derfor ikke å være i konflikt med naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Konklusjon:

Rådmannen kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme konflikt med naturmangfoldloven. Det foreligger ikke risiko for skade på naturmangfoldet da dagens bruk av arealet skal videreføres.

Rådmannen anbefaler at det gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven som omsøkt. Det vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet. Begrunnelsen er at fradelingen ikke vil medføre økt bosetting i landbruksområdet i forhold til i dag. Det er ikke påregnelig med drifts- og/eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Fradelingen vil ikke skape problemer for videre drift av LNF-området.

Med hjemmel i lov om jord § 12 godkjennes fradeling av tomt på ca. 1200 m2 som omsøkt på

ASKIM KOMMUNE

eiendommen Vammeli nordre, gbnr. 73/2. Etter en samlet vurdering vil det ikke være i strid med lov om jord å fradele omsøkt tomt. Omsøkt fradeling vil ikke føre til at hensynet til landbruket blir vesentlig tilsidesatt.

Vurderinger av etikk og samfunn, herunder omdømme:

Fradeling av boligen vil ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for LNF-området. En eventuell fradeling vil ikke føre til økt bosetting i landbruksområdet i forhold til i dag.

Askim kommune har praksis for at kårboliger som ligger adskilt fra tunet kan tillates fradelt fra landbrukseiendommer.

Vurdering av økonomi og organisasjon:

For behandling av søknad om dispensasjon innkreves gebyr i samsvar med betalingsregulativet for byggesaker kr. 11.700,- (2019).

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Kommuneplanens arealdel, med bestemmelser og retningslinjer.

Vedlegg:

1. E-post oversendelse søknad
2. Dispensasjonssøknad
3. Situasjonsskart søknad tomt
4. Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett
5. Rekvisisjon av oppmålingsforretning
6. Omsøkt tomt med flyfoto
7. Kommuneplanens arealdel
8. Oversiktskart