



Verdal kommune
Sakspapir

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen til fradeling av boligtomt fra eiendommen 1721/33/1 Øgstad - Tore Øgstad

Saksbehandler: Gunnar Vatn	Arkivref: 2011/3709 -
E-post: gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	/1721/33/1
Tlf.: 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	25.10.2011	6/11

Rådmannens forslag til vedtak:

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksframlegg, innvilges ikke søknad om dispensasjon til fradeling av boligtomt i LNFR-område. Avslaget hjemles i kommuneplanen for Verdal kommune med tilhørende bestemmelser og § 19 i Plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages, jfr Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtak.

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonkart
- 3 Oversiktskart og utsnitt av kommuneplan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad mottatt 06.04.2011
2. Høringsbrev fra PBOM datert 29.06.2011
3. Brev fra Sametinget datert 08.07.2011
4. Brev fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune datert 19.07.2011
5. Brev fra Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag datert 25.07.2011
6. Brev fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 24.08.2011
7. Brev fra Statens vegvesen Region midt datert 30.08.2011
8. 1.gangs Jordlovsbehandling datert 19.07.2011
9. Klage på avslag etter Jordloven datert 09.08.2011
10. 2.gangs Jordlovsbehandling datert 07.09.2011

Saksopplysninger:

Søknaden:

Innherred samkommunes enhet for Plan, Byggesak, Oppmåling og Miljø (PBOM) mottok 06.04.2011 en søknad om deling av grunneiendom og søknad om dispensasjon fra Tore Øgstad. Søknaden gjelder fradeling av en parsell på ca 1,1-1,2 dekar fra eiendommen Øgstad med gnr/bnr 33/1 i Verdal kommune. Omsøkte parsell ligger ca 2-2,5 km nordøst for Stiklestad, og skal benyttes som boligtomt.

Tore Øgstad søker også om fradeling av enda ei boligtomt, ca 700 meter øst for omsøkte parsell. Denne parsellen ligger på eiendommen Bergan med gnr/bnr 32/10, som tilhører samme driftsenhet som eiendommen Øgstad. De to fradelingssøknadene behandles i hver sin sak.

Planstatus:

Verdal kommune vedtok ny kommuneplan i kommunestyremøte den 26.04.2011. I følge Plan- og bygningslovens § 11-6 gjelder planen fra kommunestyrets vedtak. Det er avgjørelsestidspunktet som er avgjørende for hvilken plan man skal behandles saker etter. Dette betyr at søknader mottatt før kommunestyrets vedtak, som ikke er ferdig behandlet, må behandles etter ny plan. Dette er tilfelle for denne søknaden.

I den nye kommuneplanen for Verdal ligger omsøkte parsell innenfor område for Landbruks-, Natur- og Friluftsmål, samt Reindrift hvor det ikke er åpnet for spredt boligbygging. Søker ble i brev datert 10.05.2011 orientert om den nye planen, og gitt mulighet til å begrunne dispensasjonssøknaden i forhold til ny kommuneplan. I brev mottatt 07.06.2011 kommer søker med en slik begrunnelse.

Andre myndigheter:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19 og § 21-5 ble saken i brev datert 29.06.2011 sendt andre myndigheter for uttalelse og behandling etter annet lovverk.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sin landbruksavdeling skriver i brev datert 24.08.2011, at den foreslåtte tomta ligger inntil allerede fradelte boligtomter og berører, ifølge opplysningene som fremgår av saken, ikke dyrka jord. Med bakgrunn i dette, vil de ut fra regional og nasjonale landbruksinteresser ikke gå imot omsøkt tomt. De fraråder likevel kommunen å åpne for en dispensasjonspraksis som reduserer verdien av planmessige grep lagt i overordnet plan.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling sier i sin uttalelse at de ut fra hensynet til regionale og miljøverninteresser ikke har merknader til søknaden. De råder kommunen likevel til å bruke arealplanen som sentralt styringsdokument.

Fylkesmannens kommunalavdeling minner om at nødvendig samfunnsikkerhetshensyn, inkludert tilpasning til endret klima, skal vurderes, og viser til DSB sin veileder "Samfunnsikkerhet i arealplanleggingen".

Statens vegvesen Region midt skriver i brev mottatt 31.08.2011 at de har ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon fra kommuneplanen. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra Fylkesveg 164 kan påregnes, dersom det blir gitt dispensasjon.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune skriver i brev datert 19.07.2011 at de har ingen merknader ut i fra til plan- og friluftsf forhold. De kjenner heller ikke til konflikter med Kulturminnelovens § 3. De sier at det likevel kan ligge upåviste kulturminner i området, og minner om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8 dersom noen skulle komme over mulige kulturminner i de videre byggearbeider.

Sametinget skriver i brev mottatt 12.07.2011 at det ikke er registrert automatiske fredede samiske kulturminner i området, og at de derfor ikke har merknader til søknaden. De minner likevel om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8 dersom noen skulle komme over gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i de videre byggearbeider. Dette kan være hus, hustufter, gammetufter, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til.

Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag skriver i brev mottatt 28.07.2011 at området ligger i ytterkant av det som benyttes som vinterbeite av Skæhkere Sijte, og at de har ingen merknader til søknaden. Søknaden er også sendt Skjækerfjell reinbeitedistrikt, men PBOM har ikke mottatt noe svar pr 07.10.2011.

Innherred samkommunes enhet for Landbruk ga i sak 50/11 datert 19.07.2011 avslag på søknaden etter Jordloven med bakgrunn i at fradelinga strider med bevaring av kulturlandskapet og gjeldende arealplan. Etter klage fra søker omgjør ISK landbruk vedtaket i sak 53/11 datert 07.09.2011, og godkjenner fradeling etter Jordloven. Bakgrunn for dette er at den nye tomta ligger inntil eksisterende boligtomter, og landbruksmyndigheten kan derfor være enig i at tomta ikke vil ha noen stor negativ innvirkning på kulturlandskapet. De sier likevel at en vil komme til et punkt der nok er nok med hensyn til å fradele spredte uregulerte tomter. De fastholder også at de er kritisk til fradelinga, dvs til at det gis dispensasjon i fra kommuneplanen.

Nabovarsling:

Det er ikke kommet merknader i forbindelse med nabovarslingen.

Veg, vann og avløp:

Omsøkte tomt må ha atkomst over annet privat eiendom frem til offentlig veg.

Forutsetning for evt fradeling, vil derfor være at parsellen sikres rettigheter til atkomst frem til offentlig veg, gjennom vegretter.

Den omsøkte tomta skal ha vannforsyning fra vannledning, som i følge Verdal kommune Teknisk drift er privat. Forutsetning for evt fradeling vil derfor være at parsellen sikres rettigheter til å knytte seg til denne private vannledningen.

Det er i søknaden krysset av for at tomta skal tilknyttes privat avløpsanlegg. Det er søkers ønske å få behandlet dispensasjonsspørsmålet før det sendes inn søknad om utslippstillatelse. Forutsetning for evt fradeling vil derfor være at det søkes om og innvilges utslippstillatelse, og at parsellen får rettigheter til å ha et evt avløpsanlegg på annen privat eiendom.

Samfunnssikkerhet:

I følge kommunes kart ligger ikke omsøkte parsell innenfor fareområde for kvikkleireskred, eller innenfor flomsoner. Kommunen er heller ikke kjent med øvrige naturfarer i området, heller ikke som følge av endret klima.

Biologisk mangfold:

Søknaden er vurdert etter Naturmangfoldsloven. I følge ISK landbruks jordlovsbehandling, foreligger det ikke vitenskapelig eller erfaringsbasert informasjon i registre eller temakart som omhandler arter, naturmiljø, naturtyper og biologisk mangfold som tilsier at søknaden kan komme i konflikt med slike interesser i det aktuelle området, verken direkte eller i umiddelbar nærhet.

Vurdering:

Verdal kommune vedtok ny kommuneplan 26.04.2011. Det er ikke gitt dispensasjon til fradeling av boligtomter i LNFR-områder hvor det ikke er åpnet for spredt boligbygging. De to dispensasjonssøknadene til Tore Øgstad, er de to første som skal behandles etter den nye planen.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av Plan- og bygningsloven. Det må foreligge en begrunnet søknad. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt regional eller statlig myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Tore Øgstad begrunner dispensasjonssøknaden med følgende:

- Søknaden ble sendt inn 3 uker før ny kommuneplan ble vedtatt. Stiller spørsmålstegn ved saksbehandlingstiden. Kjent at kommunen har hatt redusert

bemannings, og kanskje hadde søknaden vært ferdig behandlet innen ny plan ble vedtatt med normal bemanning.

- Det har stått i media at det er få/lite byggeklare tomter.
- Det blir nå mulig å få tomter i Stiklestad skolekrets, som ikke ligger i boligfelt. Mange ønsker dette.
- Den nye tomte kommer i tilknytning til eksisterende boligtomter. Den nye tomte fører ikke til mer spredt boligbygging.
- Mener det blir feil å gi avslag på en god søknad i LNFR-område, mens en middels god søknad i LNFR-spredt områder får godkjenning. Det som må være avgjørende er hvor god søknaden er.
- Tomte kommer ikke i konflikt med natur eller kulturinteresser.
- Arealet er uegnet som fremtidig dyrkbart jordbruksareal.
- Bebyggelse på tomte vil ikke være til sjenanse i terrenget eller i nærmiljøet.
- Hevder tomtebyggingen på Forbregd/Lein blir stoppet/reduert pga arkeologiske funn. I følge media må Verdal kommune omregulere området på nytt, noe som vil ta tid og gi færre tomter enn planlagt.
- Mener Verdal kommune, ved å innføre strenge restriksjoner på boligbygging innenfor LNFR-områder, frarøver mange gårdbrukere muligheten til biinntekter ved salg av boligtomter. Det blir forskjellsbehandling i forhold til de gårdbrukere som ligger innenfor områder hvor det er åpnet for spredt boligbygging.
- Det forelå en tomtedelingsplan i 1995, men tomte ble ikke fradelte.

Grunner som kan tale mot at det kan gis dispensasjon kan være:

- Nylig vedtatt kommuneplan. Det er dermed nylig tatt stilling til spørsmålet om spredt boligbygging i området.
- Å gi dispensasjon fra kommuneplanen bidrar til å redusere planens betydning som informasjons- og beslutningsverktøy. Det skapes en presedens, som kan gjøre det vesentlig vanskeligere å si nei i senere saker.
- Andre myndigheter er kritiske til søknaden. Fylkesmannens landbruksavdeling fraråder kommunen å åpne for en dispensasjonspraksis som reduserer verdien av planmessige grep tatt i overordnet plan, mens miljøvernavdelingen råder kommunen til å bruke arealplanen som sentralt styringsdokument. ISK Landbruk er, selv om de godkjente saken etter Jordloven, likevel kritisk til fradelinga, da denne er i strid med kommuneplanen.
- Det er ikke gang- og sykkelveg langs fylkesveg 164.

Å utarbeide en ny kommuneplan er en omfattende prosess. Det har vært mulighet for alle til å komme med innspill. Både lokale og regionale myndigheter har i flere omganger vært involvert i arbeidet. Kommuneplanen er derfor et resultat/kompromiss av flere innspill og noen ganger motstridende interesser.

Når det gjelder hvor det skal tillates boligbygging, så er det mange moment som er med i vurderingene. Avstand til skole, barnehage og andre servicefunksjoner; en samordnet, trygg, samfunnsøkonomisk og miljøvennlig transportplanlegging; støy,

kulturlandskap, landbruk, fornminner med mer. Samtidig er det ønske om å sikre bosetning ute i bygdene/skolekretsene. Det er til slutt konkludert med hvor det i denne planperioden skal være fremtidig boligområder, hvilke områder som kan åpnes for spredt boligbygging, og hvor det ikke skal åpnes for spredt boligbygging. Selv i de områder hvor det er åpnet for spredt boligbygging, kan dette kun tillates dersom et sett kriterier er tilfredsstillt. Et av momentene som var avgjørende for at det ikke ble åpnet for spredt boligbygging i dette området, var at kulturlandskapet i Stiklestad og omegn ikke skulle nedbygges.

At det kan føles urettferdig at den omsøkte parsellen blir liggende utenfor område hvor det kan tillates spredt boligbygging, kan være forståelig, men dette er som sagt resultatet av et overordnet planarbeid og politiske vedtak. Økonomiske grunner har heller ikke vært ansett som grunner nok for å gi dispensasjon.

PBOM er ikke nødvendigvis uenig i alle de grunnene søker mener foreligger for at det kan gis dispensasjon. Omsøkte tomt er ikke i konflikt med kultur- eller naturinteresser. Tomta ligger ikke på areal som er egnet for fremtidig dyrkbart areal, jfr tillatelsen etter Jordloven. Noen vesentlig endring av kulturlandskapet vil neppe en fradeling heller føre til, da omsøkte tomt ligger inntil eksisterende boligbebyggelse. Men før eller senere vil en rekke med bolighus bli et element i kulturlandskapet, som må vurderes i en plansammenheng.

Selv om søknaden hadde blitt behandlet etter den gamle kommuneplanen, ville en evt godkjenning vært avhengig av dispensasjon også fra denne planen. Det er ikke nødvendigvis sikkert at det ville bli gitt dispensasjon fra den gamle planen.

Det medfører riktighet at et reguleringsarbeid på Forbregd/Lein er forsinket pga funn av kulturminner. Det vil likevel bli tilgang til ca 30 tomter trolig fra 2013.

Alle de ovennevnte grunner som kan tale for og i mot å gi dispensasjon er nøye vurdert.

Med hovedvekt på at spørsmålet om lokalisering av spredt boligbygging nylig er vurdert i kommuneplanen, fylkesmannens uttalelse, samt presedensfaren en dispensasjon vil gi og som gjør det vanskeligere å si nei i senere saker, finner PBOM at hensynet bak LNFR-formålet blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ikke er vesentlig større enn ulempene. PBOM anbefaler derfor Plan- og utviklingskomiteen at søknad om dispensasjon ikke innvilges.

Dersom Plan- og utviklingskomiteen finner å kunne gi dispensasjon i saken, så må det være med forbehold om at det søkes og innvilges utslippstillatelse, at parsellen sikres rettigheter til atkomst frem til offentlig veg og evt vann- og avløpsledninger og avløpsanlegg på annen privat eiendom. En evt endelig delingstillatelse kan gis administrativt, når disse forbeholdene er ordnet.