

Arkivsaknr:	2016/1532
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Bjørnar Thoresen

**Saksgang**

Plan og eiendomsutvalget  
Plan og eiendomsutvalget

**Møtedato**

30.05.2017  
04.07.2017

**Søknad om dispensasjon fra arealplanen for fradeling av tilleggsareal til boligformål  
G/B 70/3 - Hustad**

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Plan og eiendomsutvalget anser at lovens krav for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og er positive til at søknaden innvilges. Fordelene med å gi dispensasjon anses som større enn ulempene.

Søknaden sendes på høring hos aktuelle høringsinstanser.

Dersom det ikke kommer vesentlige merknader under høring, delegeres det til rådmannen å fatte endelig vedtak om dispensasjon og deling.

**Vedlegg**

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 0611\_001
- 3 Kartutsnitt

**Bakgrunn for saken:**

Det søkes om å fradele et areal fra eiendommen G/B 70/3, som tilleggsareal til eksist. boligtomt G/B 70/64 på Hustad. Arealet er på ca. 1109 m<sup>2</sup> og ligger inneklemmt mellom 3 tidligere utskilte/fradelte boligtomter.

I arealplanen er området avsatt til LNFR-område, og det er derfor søkt om dispensasjon fra planen for å få fradele dette arealet til boligformål (tilleggsareal).

Boligtomta har i dag et areal på ca 3,3 daa.

Kommunen har tidligere gitt dispensasjon fra arealplanen for fradeling av gnr 70/64 som var eiendommens våningshus 2, samt fradeling av de ubebygde boligtomtene som tilleggsarealet grenser til.

## **Søkers begrunnelse**

Søknaden begrunnes med at det blir en naturlig avslutning på boligtomta, og trivsel til mere friluftsområde.

## **Eiendommen**

Gnr 70/3 består av to atskilte parseller hvorav den ene deles av kommunal vei i Hustadmyra. I tillegg noen mindre sjøtomter. Eiendommen har ca 100 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, 26 daa innmarksbeite og ca 230 daa skog. Totalarealet er på ca 610 daa.

I dag har eiendommen beskjedent egen drift. Mesteparten av arealene drives ved utleie. Gården har bolighus; driftsbygning, redskapshus, eldre stabbur og naust.

## **Lovanvendelse**

Dispensasjonssaken behandles med hjemmel i plan- og bygningsloven. Deling krever i tillegg behandling med hjemmel i jordloven.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 kan kommunen gi dispensasjon fra loven; inkludert vedtatte arealplaner. Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Ingen har krav på dispensasjon. Dispensasjon kan 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 ulemperne etter en samlet vurdering/det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealplanen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ; kommunestyret. Planen omhandler dessuten konkrete forhold. Det er ikke en kurant sak å fravike gjeldende plan.

I dispensasjonssaker skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i PBL § 21 nr.3. Videre skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt anledning til å uttale seg før dispensasjon gis. Hvis kommunen vedtar ikke å gi dispensasjon sendes søknaden ikke ut til uttalelse.

Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon. Vilkårene må ha som formål å ivareta de hensyn som fremgår av § 1-1. Lovens formål og § 3-1 Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven.

Ved avgjørelsen av om samtykke til deling etter jordloven skal gis, skal det legges vekt på om delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delinga fører til en driftsmessig god løsning, og om delinga 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.

Selv om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosettinga i området.

## **Vurdering:**

Området er et landbruksområde med spredt bebyggelse. En tomteutvidelse som omsøkt vil ikke vanskeliggjøre landbruksdriften i området. Omsøkt areal ligger mellom bnr 64 og ubebygde boligtomter. Bnr 3 har adkomst til utmarka annet sted enn her. Fradeling vil kunne godkjennes etter ei landbruksfaglig vurdering.

Rådmannen kan ikke se at ei fradeling som omsøkt vil sette lovens formål vesentlig til side. Rådmannen kan heller ikke se at LNFR-formålet settes vesentlig til side, da omsøkt tilleggsareal er å anse som et restareal mellom boligtomter og dermed har liten landbruksmessig verdi.

I bestemmelsene til arealplanen er prioriterte formål for å gi dispensasjon bolig- og næringsformål. I denne saken har erverver ei relativt stor boligtomt fra før, og er ikke avhengig av tilleggsarealet for å ha ei rasjonell tomt. Rådmannen mener en likevel kan vurdere at fradeling gir større fordeler enn ulemper. Arealet vil best kunne utnyttes/stelles sammen med boligtomt gnr 70/64, da det har liten verdi for hovedbruket. Skal utmarka/Jøtnesåsen nyttes til beite, er det rasjonelt å sette gjerde i overkant av tomtene, og det aktuelle arealet vil da ikke nyttes.

## **Konklusjon:**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra arealplanen i dette tilfellet da arealet best vil kunne utnyttes/stelles sammen med boligtomt gnr 70/64, og har liten verdi for hovedbruket. Rådmannen anser at lovens krav for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Saken sendes på høring til overordna planmyndigheter og kulturminnemyndighetene før endelig kan fattes.