



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak

Are Gjennestad
Gjennestadveien 118
4821 RYKENE

Dato: 03.11.2022
Vår ref: 22/15618-2
Deres ref:
Saksbeh.: Iselin Ager-Wick Ravndal

Vedtaksbrev 422/7 - Gjennestadveien 118 - Fradeling - Are Gjennestad

Tiltakssted: Gjennestadveien 120

Tiltakshaver/søker: Are Gjennestad, Gjennestadveien 118, 4821 RYKENE

Tiltakstype/-art: Fradeling boligtomt.

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra LNF-formålet for fradeling av boligtomt på eiendommen som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 6.000. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder:

Det er søkt om dispensasjon for fradeling av en ny boligtomt fra landbrukseiendommen gnr/bnr: 422/7. Av søknaden fremgår det at det er snakk om en tomt på ca. 1 daa pluss vei areal.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader fra naboer.

Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet LNF:

Tomta ligger parallelt med naboeiendom som har fått fradelte fem boligtomter. Bnr. 7 består totalt av 813 daa, derav 178 daa dyrket mark.

Min sønn Eivind har to døtre. Den eldste, Malin, har etablert seg med familie på et annet gårdsbruk her i distriktet. Den yngste jenta Helene, som tomta er tiltenkt, blir mest sannsynlig eier av bnr. 7 i fremtiden.

Drifta på bnr. 7 består av gress og kjøttproduksjon av storfe, så en hjelpende hånd i nærheten av gården ville passe godt inn da jeg Are Gjennestad nå begynner å bli en gammel mann.

En vil framholde følgende argumenter for dispensasjon:

- Avstand delingsgrense til dyrka jord er over 10 meter.
- Jordbruksinteresser tilsidesettes ikke.
- Avskjærer ikke stier
- Marka er skrinnet uten spesielle naturinteresser.

Uttalelse/vedtak fra andre myndigheter

Det foreligger tillatelse etter jordloven. Vedtak datert 02.11.2022. Av vedtaket fremgår blant annet følgende:

Parsellen som ønskes fradelte til boligformål vil ha mere enn 10 m avstand til dyrka mark og over 30 m til ny bebyggelse. Utfordringen for å gi tillatelse til denne fradelingen er at parsellen ligger i kjerneområde landbruk hvor det er landbruket, som skal hensyntas. Arealet som ønskes fradelte er skrinnet skogsmark. Adkomsten skjer på private vei som har avkjørsel fra offentlig vei, Gjennestadveien.

Landbrukssjefen har veid saken frem og tilbake og falt ned på at fradelingen kan imøtekommes, da den ikke berører dyrka mark og avstandene til dyrka mark er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. I tillegg er det snakk om en fortetning i tilknytning til andre boliger. Det er offentlig infrastruktur med vann og kloakk.

Kommunens vurdering:

Naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere omsøkte tiltak i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Saken gjelder fradeling av ny tomt til boligformål. Aktuelle kartlag er sjekket ut for vurdering av om det foreligger registreringer som skal vurderes mtp. naturmangfoldet. Kommunen kan ikke se at naturmangfoldet, jf. nml § 3 bokstav i), vil bli berørt av det omsøkte tiltaket. Derfor vurderes ikke de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag:

Eiendommen er uregulert. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til landbruk-, natur og friluftslivsformål (LNF). Eiendommen er videre omfattet av hensynssone kjerneområde landbruk. Eiendommen er en landbrukseiendom.

Omsøkte fradeling til boligformål er ikke i samsvar med arealformålet LNF og fordrer dermed dispensasjon fra dette formålet, hvilket det er søkt om. I kommuneplanens arealdel er det gitt følgende bestemmelser om byggegrenser mot dyrket mark:

6 i) Byggegrenser mot dyrket mark

- Bolighus skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.
- I kjerneområder for landbruk (hensynssone landbruk) skal boligfelt (mer enn 4 boenheter) ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter.
- Eiendomsgrensen til nye boligeiendommer skal ligge minst 10 meter fra dyrket mark.

Dispensasjonsspørsmålet:

Med søknad om dispensasjonen fulgte ikke med tegninger av boligen, kun et situasjonsplan som viser tenkt plassering.

Som det fremgår av pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon *"...dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt"*. Videre heter det: *"I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering."*

Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-områder) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv

Når det gjelder hensyn bak lovens formålsbestemmelse viser vi til at loven skal fremme bærekraftig utvikling, og at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Fradelingssøknaden er blitt forelagt kommunens landbruksrådgiver for behandling etter Jordloven. Landbruksrådgiver vurderer at arealet ikke berører dyrket mark og ligger greit til adkomstmessig. Landbruksrådgiver skriver videre at fradelingen er i tråd med kommuneplanens bestemmelser om avstand til dyrket mark. Landbruksrådgiver har godkjent fradelingen etter Jordloven § 12.

Med bakgrunn i vedtaket etter jordloven legger vi til grunn at landbruksinteressene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det skal likevel tillegges at enhver oppsplitting av landbrukseiendommer, og oppføring av ny bebyggelse i nærheten av landbruksarealer, medfører at det lettere oppstår konflikter mellom landbruksdriften og boligbebyggelsen.

Dispensasjonsspørsmålet kan imidlertid ikke avgrenses til kun å omhandle direkte ulemper for landbruksdriften. Tiltaket vil også innebære en ytterligere nedbygging av arealer som er forutsatt ubebygde. LNF-formålet skal ivareta både naturgitt landskap og kulturlandskap, og ytterligere nedbygging av LNF-områder i strid med formålet, må i seg selv vurderes negativt. Det aktuelle arealet er omgitt av dyrket mark, annet markslagt og produktiv skog (jf. kartlag fra Skog og landskap) og representerer slik sett et brudd med det relativt ensartede preget av landbruks- og kulturlandskap i området.

Ethvert inngrep i et LNF område vil i større eller mindre grad berøre naturen på området, og kunne få ringvirkninger for området rundt. På selve arealet som ønskes benyttet til boligtomt vil natur i form av skog gå tapt, og inngrep i form av en ny boligtomt vil medføre endringer i landskapsbildet. Naturhensynene vil bli tilsidesatt om dette arealet benyttes til en boligtomt. Arealet synes ellers ikke å ha opparbeidede stier eller løypenett, og fremstår ikke som noe naturlig ferdsels- eller rekreasjonsområde. Friluftinteressene vurderes derfor ikke til å bli tilsidesatt i dette tilfellet.

Gjennom planarbeid vil man kunne vurdere omfang og lokalisering i en større sammenheng, og i mye større grad enn enkeltdispensasjoner vil kunne avdekke, vurdere og veie ulike hensyn opp mot hverandre. Forhold som sikker skoleveg er bare et av flere momentene som da skal vurderes. Spredt boligbygging i landlige omgivelser utenfor vedtatte boligområder, vil direkte motvirke mange av de samfunnsmessige, økonomiske og miljømessige fordelene som oppnås ved å følge den overordnede arealpolitikken. Utbygging/fortetting i slike områder bidrar til økt bilbasert transportbehov til jobb, skole, barnehage og fritidsaktiviteter. Samtidig som det er kostbart med offentlig tjenesteyting i slike områder (tjenesteyting, skoleskyss, omsorgstjenester, etc.) Kommunen har, gjennom vedtakelsen av kommuneplanen og valget av arealformål for området, konkret tatt stilling til og avveid bruken av arealene. Kommunen har ikke valgt å åpne for spredt utbygging i dette LNF-området, noe som forsterker kommunens planvalg når det gjelder hvor den ønsker fortetting og nye boliger.

Det skal legges til at kommuneplanens arealdel nå er under revisjon, og innspill til spredt boligbebyggelse hører mer hjemme i en slik prosess.

Med tanke på den langsiktige virkningen en slik dispensasjon vil kunne medføre anser kommunen også at dispensasjon for fradeling her også vil tilsidesette hensynene i lovens formålsbestemmelse.

Kommunen kan ha forståelse for at tiltakshaver finner det hensiktsmessig og ønsker å etablere boligtomt akkurat her. Det må imidlertid sies å være få objektive fordeler ved å etablere dette. Tiltakshavers personlige ønsker og fordeler kan i en slik sammenheng ikke tillegges vesentlig vekt.

Kommunen finner etter dette at fradeling av boligtomt som omsøkt vil føre til at hensyn bak LNF formålet og hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Det første vilkåret i pbl § 19-2 annet ledd er ikke er oppfylt, og det er da ikke anledning til å gi dispensasjon.

Idet vi har kommet til at et av vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt, går vi ikke videre med å vurdere om det andre vilkåret er oppfylt.

Søknad om dispensasjon fra LNF formålet blir dermed å avslå.

For Arendal kommune

Iselin Ager-Wick Ravndal
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.