



Saksframlegg

Søknad om fradeling av næringstomter gbnr. 38/19 - dispensasjon

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har:

Dokument i saka:

Vedlegg

- 1 Søknad fradeling næringstomter gnr. 38 bnr.19 Svalestog.pdf

Bakgrunn for saka:

Fyresdal kommune har motteke søknad frå Gunhild Agnes Svalestog om fradeling av to areal frå gnr. 38 bnr. 19 til næringsføremål.

Det vert søkt om fradeling av:

- Område 1: om lag 14 000 m²
- Område 2: om lag 6 000 m².

Område 1 ligg ved den sørlege delen av flystripa og omfattar areal som i dag er regulert til flyplass. Søkjar opplyser at området ligg ved grensa til den delen av flystripa som ikkje lenger er i bruk, og at delar av arealet ligg innanfor dagens tryggingssone for flyplassen.

Søkjar opplyser vidare at det er planlagt å etablere næringsbygg på område 1, primært seksjonerte lagerbygg for utleige med tilhøyrande kontorfasilitetar. Bygga er opplyst å skulle ha maksimal høgde på om lag 8 meter og eit areal på om lag 500 m² per bygg.

Område 2 ligg ved Vadlivegen og er i dag regulert til LNF. Søkjar opplyser at skogen på området er avverka. Området er tenkt nytta som lager- og oppstillingsplass for maskiner, utstyr og containerar, og det er lagt opp til at arealet skal planerast og grusast opp.

Søkjar viser til at det er behov for meir næringsareal i nærleiken av Molandsmoen, og at kommunen tidlegare har uttalt seg positivt til at område 2 kan vere eit framtidig næringsareal i samband med handsaminga av søknad om etablering av solcellepark.

Når det gjeld område 1, viser søkjar til at arealet ligg innanfor det området kommunen leiger i samband med flyplassen. Det er lagt ved leigeavtale frå 1969 mellom Fyresdal kommune og eigaren av gnr. 38 bnr. 19. Av avtalen går det mellom anna fram at kommunen leiger areal til bruk for flyplass, og at område mellom vestre tryggingssone og riksveg 355 ikkje kan nyttast utan samtykke frå leigaren. Det går også fram at dersom området skal nyttast til bygningar eller anlegg, skal dette skje i samråd mellom eigar og leigar.

Søkjar opplyser at planlagt tilkomst til område 1 er tenkt lagt til eksisterande tilkomst til flyplassen. For område 2 er tilkomsten tenkt via eksisterande Vadlivegen.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal legge til rette for næringsutvikling

Planstatus

Område 1

Område 1 er regulert til flyplass. Det er ikkje knytt særskilde føresegner til arealføremålet. Flyplassen er framleis i drift. Fyresdal kommune har konsesjon som privat flyplass. Omlag halvdelen av det omsøkte arealet grensar mot den aktive delen av flystripa.

Område 2

Område 2 er regulert til LNF. Det er ikkje særskilde føresegner knytt til LNF-føremålet.

Frådeling av areal til eit føremål som ikkje er i samsvar med det regulerte arealføremålet krev dispensasjon.

Etter plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå føresegner fastsette i eller i medhald av plan- og bygningslova. Det er to kumulative vilkår for å kunne gi dispensasjon:

- omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, omsyna i lova sitt føremål eller nasjonale eller regionale interesser må ikkje bli vesentleg tilsidesette, og
- fordelane ved å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vurderinga etter § 19-2 må gjerast konkret ut frå dei omsyna som gjer seg gjeldande i saka.

Oppretting av ny grunneigedom er eit tiltak som omfattast av søknadsplikta i plan- og bygningslova § 20-1 første ledd bokstav m.

Vurdering

Omsyna bak gjeldande reguleringsføremål

Område 1 – flyplass

Føremålet med å regulere eit areal til flyplass er først og fremst å sikre areal for flyplassverksemd og tilhøyrande funksjonar, samt å ivareta omsynet til tryggleik og drift av flyplassen.

Område ligg i ytterkanten av flyplassområdet og delvis ved den delen av flystripa som ikkje lenger er i bruk. Det er samtidig eit moment i dispensasjonsvurderinga at arealet tidlegare har vore nytta til brakkerigg. Området har dermed allereie vore nytta til eit mellombels utbyggingsrelatert føremål og har ikkje berre fungert som ein integrert del av sjølv flyplassarealet.

Det må likevel leggjast vekt på at arealet ikkje er sentralt for sjølv rullebana, og at søknaden gjeld areal som ligg i ytterkanten av dagens flyplassområde. Etter søknaden er det heller ikkje tale om å ta areal frå den delen av rullebana som er i aktiv bruk.

Det er vidare eit moment at området allereie er påverka av eksisterande flyplassverksemd og ligg i direkte tilknytning til eksisterande nærings- og industriområde langs fv. 355.

Samtidig må omsynet til flytryggleiken vektleggjast tungt. Dette gjeld særleg den delen av området som ligg innanfor dagens tryggingssone for sideareal til rullebana.

Kommunen legg derfor til grunn at dispensasjonen ikkje kan innebere at det vert opna for tiltak som kan påverke flytryggleiken. Dette betyr at det ikkje kan etablerast konstruksjonar som skjer igjennom tryggleikssona, som stig 33% frå kanten av rullebana. Det vil igjen si at eit bygg med 8 meters høgde må ha ein avstand til rullebana på minimum 25 meter.

Forholdet til Fyresdal Motorsportklubb sin RC-bane nord på omsøkt areal må avklarast før ei eventuell frådeling.

På denne bakgrunn meiner kommunen at omsyna bak flyplassføremålet ikkje vert vesentleg tilsidesette ved sjølv frådelinga, føresett at seinare bruk og utbygging vert behandla særskilt.

Område 2 – LNF

LNF-føremålet skal ivareta landbruks-, natur- og friluftsinnteresser.

Område 2 er i dag skogareal som etter søknaden er avverka. Arealet ligg i nærleiken til flyplassen og langs Vadlivegen. Den omsøkte frådellinga er eit avvik frå LNF-føremålet fordi arealet skal opprettast med sikte på næringsverksemd.

Det må særleg vurderast om frådellinga medfører ulemper for landbruksinteresser, naturmiljø, friluftsliv eller landskap. Området er kartlagt etter NiN metodikk i samband med utgreiingar knytt til solcellepark i området. Det er ikkje påvist utvalgte naturtyper i området. Storleiken på området gjer at det vil ha liten påverknad på skogsdrift.

Området er del av eit større areal som er spilt inn som nytt areal til næring i rulleringa av kommuneplanen sin arealdel, området er vedtatt vidare til konsekvensutgreiing.

På bakgrunn av dette vurderer kommunen at omsyna bak LNF-føremålet **ikkje vert vesentleg tilsidesette ved sjølvne frådellinga**, men at eventuelle konkrete tiltak på området må vurderast nærare når det ligg føre søknad om bygging, terrenginngrep eller annan bruk.

Fordelar og ulemper ved dispensasjon

Fordelar

Ein dispensasjon vil kunne bidra til å leggje til rette for nye næringsareal i eit område som allereie har ein etablert nærings- og industripreg.

For område 1 er det særleg relevant at arealet ligg i direkte tilknytning til eksisterande næringsverksemd og eksisterande infrastruktur og tidlegare har vore i bruk til brakkerigg. Ei utvikling av arealet kan dermed skje som ei utviding av eit eksisterande næringsområde framfor å etablere eit nytt næringsområde i eit meir urørt område.

Søklar opplyser at det er etterspurnad etter lager- og kontorfasilitetar i nærleiken av Molandsmoen. Det er også opplyst at området kan nyttast av verksemdar knytt til bygging og drift av datasenteret på Molandsmoen.

For område 2 vil frådellinga kunne gi kommunen og næringslivet eit areal som kan nyttast til lager og oppstillingsplass for maskiner, utstyr og containerar. Arealet ligg langs eksisterande veg og i nærleiken av eksisterande næringsverksemd.

Ein annan fordel er at næringsutviklinga kan skje i tilknytning til eit område der det allereie er etablert infrastruktur og næringsverksemd.

Ulemper

Den viktigaste ulempa ved område 1 er at ein tek eit areal ut av flyplassføremålet. Dette kan redusere framtidige moglegheiter for utvikling eller endring av flyplassen.

Det er også ein potensiell konflikt mellom framtidige næringsbygg og omsynet til flytryggleiken. Dette gjeld særleg dersom bygga får stor høgde eller dersom terrengendringar, belysning, aktivitet eller andre forhold kan påverke flyplassen.

For område 2 er den viktigaste ulempa at eit areal som er regulert til LNF vert lagt til rette for næringsføremål. Dette kan redusere arealet som kan nyttast til skogbruk og andre LNF-relaterte interesser.

Ulempene er likevel i hovudsak knytt til den framtidige bruken av areala, og ikkje til sjølvne frådellinga. Desse forholda vil kunne vurderast nærare ved seinare søknad om konkrete tiltak.

Samla vurdering etter § 19-2

Kommunen vurderer etter dette at dei kumulative vilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylte.

For område 1 vert det særleg lagt vekt på at arealet ligg i randsona av flyplassområdet og tidlegare har vore nytta til brakkerigg. Frådellinga vil ikkje i seg sjølv påverke flyplassdrifta eller medføre fysiske tiltak. Omsynet til flytryggleiken må likevel ivaretakast ved eventuell seinare utbygging.

For område 2 vert det særleg lagt vekt på at arealet ligg i tilknytning til eksisterande infrastruktur, og at arealet inngår i eit større område som er spelt inn som nytt næringsareal i den pågåande rulleringa av kommuneplanens arealdel.

Kommunen vurderer at fordelane ved å leggje til rette for framtidig næringsutvikling i dette området er klart større enn ulempene ved sjølvne frådellinga.

Det vert derfor tilrådd at det vert gitt dispensasjon frå gjeldande planføremål for frådelling av dei to omsøkte areala.

Dispensasjonen gjeld berre frådellinga. Han inneber ikkje godkjenning av framtidig næringsverksemd, bygningar, terrenginngrep eller annan bruk av areala.

Leigeavtalen for flyplassen

Det ligg ved ein eldre leigeavtale frå 1969 mellom eigaren av gnr. 38 bnr. 19 og Fyresdal kommune om bruk av areal til flyplass.

Avtalen inneheld føresegner om bruk av arealet og mellom anna at dersom området skal nyttast til bygningar eller anlegg, skal dette skje i samråd mellom eigar og leigar.

Kommunen vurderer at desse spørsmåla i utgangspunktet er privatrettslege og må haldast skilde frå vurderinga etter plan- og bygningslova. Etter pbl. § 21-6 skal bygningsmyndigheitene som hovudregel ikkje ta stilling til privatrettslege forhold, og eit løyve etter plan- og bygningslova avgjer ikkje slike spørsmål.

Tilkomst og trafikk

Område 1 er tenkt knytt til eksisterande tilkomst til flyplassen. Dette kan vere ei fordel samanlikna med å etablere fleire nye avkøyrslar mot fv. 355.

Framtidig tilkomst må vurderast nærare ved eventuell byggjesak, mellom anna med omsyn til utforming, trafikktryggleik og kapasitet.

For område 2 er tilkomsten tenkt via eksisterande Vadlivegen. Vegen er privat og bruk av vegen må avklarast med veigar.

Konklusjon:

Søknad om dispensasjon til frådelling av to områder til næringsareal er vurdert opp mot reguleringsplanen for Fyresdal flyplass og dei overordna omsyna etter plan- og bygningslova. Etter ei samla vurdering finn kommunen at omsyna bak reguleringsføremålet flyplass og LNF ikkje blir vesentleg tilsidesette.

Kommunen meiner på denne bakgrunnen at vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er oppfylte, og at det er grunnlag for å gi dispensasjon

Innstilling frå kommunedirektøren:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå gjeldande reguleringsføremål for frådelling av:

1. **Område 1**, om lag 14 000 m², som er regulert til flyplass, til eiga grunneining med sikte på framtidig næringsføremål.
2. **Område 2**, om lag 6 000 m², som er regulert til LNF, til eiga grunneining med sikte på framtidig næringsføremål.

Dispensasjonen vert gitt på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen gjeld berre sjølv frådellinga og inneber ikkje godkjenning av framtidig bygging, terrenginngrep, bruksendring, lagerplass, næringsverksemd eller andre tiltak på dei frådelte areala.
2. Eventuelle framtidige tiltak må behandlast etter gjeldande plan- og bygningslovgiving og dei løyva/samtykka som elles er nødvendige.
3. For område 1 skal omsynet til flytryggleik og gjeldande tryggleikssoner ivaretakast ved seinare byggjesaksbehandling, regionale myndigheiter må høyrast.
4. Frådellinga skal ikkje forståast slik at kommunen gjennom dispensasjonen tek stilling til privatrettslege spørsmål knytt til leigeavtalen for flyplassen eller evt. avtale knytt til Fyresdal Motorsportklubb si RC-bane.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør