



Saksframlegg

Arkivsak-dok. DELE-25/00234-3
Saksbehandler Tom Berge

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	06.05.2025

87/21 - Gleden 11 - Vedtaksbehandling - Fradeling av boligtomt

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg (TU) avslår i medhold av plan og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra arealformålet jordbruk, jf. pbl. § 12-4, og fra kommuneplanens bestemmelse om avstand mellom nye boligeiendommer og dyrka mark, jf. bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 2.5.4 bokstav c, for fradeling av boligtomt på GBR. 87/21.

Vedlegg

søknad om deling gleden 11
søknad om disp gleden 11
kart gleden 11
Nabovarsel gleden 11
rettigheter gleden 11
disp søkn gleden11
Reguleringsbestemmelsene § 2 b, d og g

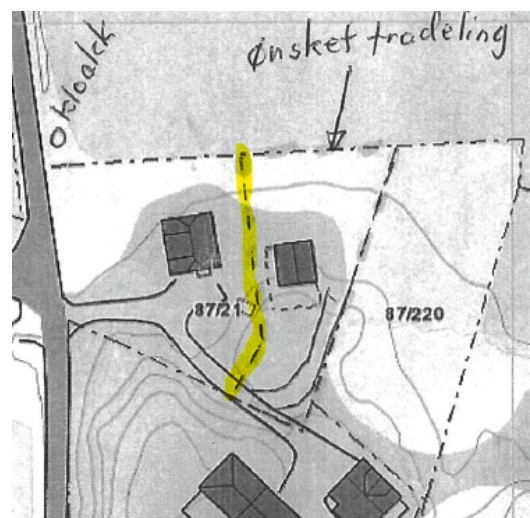
Tiltakshaver: Steinar Takle Terjesen, Toraldåsen 40, 4886 GRIMSTAD

Sammendrag

Det søkes om opprettelse av en boligtomt ved fradeling fra GBR. 87/21, Gleden 11. Eiendommen er i dag 2062 m², og cirka 800 m² søkes fradelt. Ny tomt blir liggende mellom resterende del av 87/21 og 87/220, sistnevnte ble fradelt 87/21 i 1997¹. De to fradelte tomtene er, slik kommunedirektøren oppfatter søknaden, planlagt utbygd med boliger. Omsøkt fradeling er vist på kartet til høyre.

Det foreligger veirett og rett til framføring av VA-ledninger for begge tomtene.

Ny boligtomt vil grense til fulldyrka jord, jf. gardskart.nibio.no. I landbruksplan for Grimstad kommune er jorda registrert som *kjerneområde jordbruk, varig sikret (1.prioritet)*. Arealene i nord og øst for 87/220 er tilsvarende fulldyrka jord.



¹ Ifølge vedtak av 28.08.1996 ble parsellen 87/220 fradelt som tilleggsareal (hage) til eiendommen 87/34, Gleden 15, og ikke til boligformål.

Fakta

Det søkes om opprettelse av en ny boligtomt som beskrevet i sammendraget over.

Gjeldene plangrunnlag

Eiendommen er regulert til jordbruk gjennom reguleringsplan for Prestegårdsskogen, P-54, ikraftsatt 18.12.1981.

Av reguleringsbestemmelsene framgår blant annet:

§ 6. Landbruksområder.

- a) Områdene skal benyttes til landbruksformål.
- b) Deling av eiendommer er bare tillatt når det skjer som et ledd i rasjonalisering av landbruket.
- c) Oppførelse av bygninger som ikke er nødvendig for driften av den enkelte eiendom, er ikke tillatt. For boligbebyggelse i landbruksområdene gjelder bestemmelsene i § 2 b, d og g.

§ 2. Boligområder A-E (forkortet, hele teksten som er litt detaljert, følger som vedlegg)

- b) Boliger kan oppføres i inntil 2 etasjer ...
- d) For hver boligenhet i bebyggelsesplan kreves to bilplasser, eventuelt en plass + garasje...
- g) Bygningen skal ha saltak ...

Av bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel § 2.5.4 framgår at

- a) Bolighus skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.
- c) Eiendomsgrensen til nye boligeiendommer skal ligge minst 10 meter fra dyrket mark.

Kommuneplanens bestemmelser i § 2.5.4 gjelder foran manglende eller motstridende bestemmelser i reguleringsplaner, jf. kommuneplanens bestemmelser § 1.2 bokstav a.

I kommuneplanens arealdel er 87/21 og områdene rundt avsatt til LNF og underlagt hensynssone landbruk.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjonen

«Dele eksisterende boligeiendom gnr 87 bnr 21 slik at man får to boligeiendommer. Eksisterende eiendom er 2062 m² og ny parsell blir cirka 800 m².»

«Hensyn til landbruk blir ikke tilsidesatt da eksisterende eiendom er en fradelt boligtomt. Det er ikke mulig å drive landbruk på Gnr 87 Bnr 21 da er det mer samfunnsnyttig å fortette denne med en bolig til. Dette fordi det er opparbeidet infrastruktur, eksisterende bebyggelse på parsellen er dårlig og bør fjernes. Fortetting i sentrumsnære områder er miljømessig gunstig. Det er gode tilbud i området i forhold til skole, barnehage, buss, butikk ol.

Avstandskravet skal ta hensyn til arbeidsareal for store landbruksmaskiner. Ny bebyggelse kommer ikke nærmere jorda, og dermed blir ikke ulempene større enn de allerede er. Når det gjelder støy og støv, vil enhver som ønsker bosette seg i dette området være kjent med slike utfordringer før kjøp. Det er flere aktive bønder i området. Eiendommen vil bli så stor at opphold utendørs kan være andre plasser en mot landbruksjord.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelse fra landbruksforvaltningen

Gnr. 87 bnr. 21 er en ren boligeiendom. Dette betyr at en deling ikke skal behandles etter Jordloven. Området er regulert, og landbruksforvaltningen forutsetter at ny tomtegrense mot dyrka mark har en avstand på 10 meter. Samt at nærmeste boligdel på ny bolig blir minimum 30 meter fra dyrka mark.

Uttalelse fra kommunaltekniske tjenester - samferdsel

Vi i samferdselsavdelingen har gjennomgått saken, og vi har ingen konkrete innvendinger til den foreslåtte økte bruken av den eksisterende avkjørselen til den kommunale veien ved Gleden/Hommedalskogen; veien det vises til er som kjent en gammel privat vei som allerede benyttes som adkomst, og endringen vurderes derfor ikke å medføre vesentlige endringer i trafikkbelastningen eller driftstekniske utfordringer for kommunal vei.

Uttalelse fra kommunaltekniske tjenester - VA

Kommunaltekniske tjenester v/Geir Knudsen har muntlig uttalt at tilkobling til kommunale ledninger rett nord for eiendommen, er fullt mulig (men ikke tilkobling i kummene).

Vurderinger

Det er søkt om fradeling av en boligtomt som beskrevet i avsnittene over. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra regulert arealformål «jordbruk» og fra kommuneplanens bestemmelse § 2.5.4 bokstav c om avstand til dyrka mark.

Dispensasjon

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak regulert arealformål «jordbruk» er blant annet å ivareta nåværende og framtidige landbruksarealer og -interesser. Hensynet bak kommuneplanens krav om minimum 10 meters avstand mellom nye boligeiendommer og dyrka mark er sammenfallende med hensynet bak arealformålet jordbruk, og skal blant annet sikre en randsone mot dyrka mark.

Området er regulert til jordbruk, og er etter kommunedirektørens vurdering dermed gitt et sterkt vern. Området som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF er også underlagt hensynssone landbruk, og jordene rundt klassifisert som «kjerneområde jordbruk, varig sikret (1.prioritet)» - mer landbruk kan det ikke bli. Landbruksforvaltningen har uttalt seg og forutsetter at ny tomtengrense mot dyrka mark har en avstand på 10 meter (og nye boliger 30 meter unna).

Etter kommunedirektørens vurdering vil en dispensasjon fra kravet om 10 meters avstand mellom ny boligtomt og dyrka mark, vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen. På samme måte vil hensynet til planformålet jordbruk da bli vesentlig tilsidesatt.

Om boligeiendom og landbrukseiendom

Ifølge reguleringsbestemmelsene skal

- jordbruksområdene kun benyttes til landbruksformål
- deling av eiendommer er bare tillatt når det skjer som et ledd i rasjonalisering av landbruket
- oppføring av bygninger som ikke er nødvendig for driften av den enkelte eiendom, er ikke tillatt

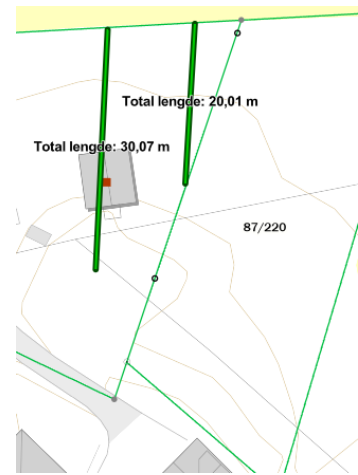
Disse bestemmelsene kan synes myntet på landbrukseiendommene og ikke boligeiendommene regulert til samme formål (jordbruk). Det er også bestemmelser for boligbebyggelse i landbruksområdene – i ovennevnte § 2 b, d og g. Etter kommunedirektørens vurdering kan allikevel en fradeling av en boligtomt på en boligeiendom regulert til jordbruk, kun tillates dersom den «rasjonaliserer landbruket». I motsatt fall er tiltaket avhengig av dispensasjon, som etter kommunedirektørens vurdering er tilfellet her. Når hensynene til arealformålet og avstand til dyrka mark etter kommunedirektørens vurdering blir vesentlig tilsidesatt, er «landbruksrasjonalisering» ikke vurdert.

Om framtidige boliger på ny tomt og 87/220

I henhold til kommuneplanens bestemmelse § 2.5.4 bokstav a skal nye boliger plasseres minimum 30 meter fra dyrka mark. Kommunedirektøren vurderer – etter måling av avstander i kommunens kartinnsyn – at nye boliger må plasseres uforholdsmessig langt sør på tomtene.

I områder avsatt til LNF er retningslinja for dispensasjonsvurdering en avstand på 20 meter fra dyrka mark. Dagens garasje som antas rives ved oppføring av ny bolig, jf. søknadens situasjonskart, er rundt 15 meter fra eiendomsgrensa (og kanskje et par meter lenger fra dyrka mark).

Bildet til høyre viser avstander fra eiendomsgrensa på 30 og 20 meter.



Etter kommunedirektørens vurdering er det uheldig å fradele nye boligtomter – ved dispensasjon – som sannsynlig vil være avhengig av dispensasjon fra byggegrenser mot dyrka mark for å oppnå en fornuftig plassering av boligene.

Fordeler og ulemper

Tiltakshaver fremmer flere fordeler ved omsøkt fradeling i søknaden om dispensasjon. Kommunedirektøren er ikke uenig i at det kan være fordeler ved fortetting, blant annet i «sentrumsnære områder» med opparbeidet infrastruktur. Fortetting på 87/21 vil imidlertid sette hensynene bak regulert arealformål og bestemmelsene om avstand til dyrka mark vesentlig til side. Fordelene ved å gi dispensasjon kan derfor ikke være klart større enn ulempene.

Presedens

Å tillate fradeling av en boligtomt vil kunne medføre en uheldig presedensvirkning med hensyn til kommuneplanens krav om avstand til dyrka mark, jf. § 2.5.4 bokstav c. Jordvernet vil etter kommunedirektørens vurdering, over tid kunne svekkes.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, gir avslag på søknad om dispensasjon fra planformålet jordbruk og fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 2.5.4 bokstav c, for opprettelse av en ny grunneiendom til boligformål ved fradeling fra GBR. 87/21.