



Saksframlegg

Utval	Møtedato	Utvalsak
Plan- og miljøutvalet		

68/1 - Søknad om dispensasjon til å skilje frå bustadhus - Smørklepp

Vedlegg

- 1 Uttale frå Telemark fylkeskommune
- 2 Uttale frå Statsforvaltar
- 3 Søknad

Dokument i saka

Kommuneplanens arealdel

Bakgrunn

Eigar av 68/1 har søkt om å skilje frå eit bustadhus frå gardsbruket Negarden. Årsaka til at dei ynskjer å skilje frå bustadhuset er at ingen av borna ynskjer å ta over garden. Ved eit sal av garden i framtida – ynskjer dei å behalde huset dei bur i sjølv. Garden ligg i Smørklepp og området er sett av til spreidd bustadbygging i kommuneplanens arealdel. Føremålet med områda som er sett av til spreidd bustadbygging er ikkje i hovudsak å skilje bustadhus frå gardstun, men å leggje til rette for spreidd bustadbygging i grendene for å sikre levande grender.

Bustadhuset som er søkt om å skilje frå er bygd som ein kårbustad på garden og ligg tett opptil gardstunet. Eit vilkår når byggeløyvet til bustadhuset vart gjeve var at huset ikkje skulle skiljast frå eigedomen.

Søknaden om å skilje frå bustadhuset frå gardstunet, blir difor handsama som ein dispensasjon, jf plan – og bygningslova § 19-2, i tråd med føringane som ligg i kommuneplanens arealdel (utklipp frå planomtale).

Spreidd busetjing og yrkesbygg i grendene

I gjeldande arealdel ligg område i grendene som LNF – område med høve for spreidd bustad- og yrkesbygg, med krav om nærare lokalisering i høve til veg, dyrkamark osv. Ved gjennomgang av status for desse områda, syner det seg at "kvotene" i områda i liten grad er nytta. I mange høve vil dessutan aktuelle tomter for næring eller bustad ligge i andre område enn dei som er lagt ut til føremålet, men likevel vere godt eigna. Med bakgrunn i dette har ein kome fram til at spreidd utbygging i grendene, best kan handsamast som dispensasjonssaker, der kvar enkelt sak vert særskild vurdert. Det er viktig å få fram at dette ikkje inneber ei meir negativt haldning til spreidd utbygging, - det er inneber berre ein annan framgangsmåte som ein meiner vil vere minst like god. I samband med dispensasjonshandsaminga må dei ulike omsyna/ sektorinteressene vurderast. Retningslinjer om dispensasjonshandsaming knytt til spreidd utbygging av bustader og yrkesbygg er med bakgrunn i dette lagt i føresegnene.

Søknaden er nabovarsla utan merknadar og vart sendt på høyring til Statsforvaltar og fylkeskommune 03.12.2025 med frist for merknader 09.01.2026. Dei har ingen merknader til søknad om frådeling.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

Føresegnene til kommuneplanens arealdel har retningliner for handsaming av slike dispensasjonar og seier fylgjande: *ved søknad om dispensasjon for bustadbygging i LNF-områda, skal retningslinene i pkt 4.2.5 om lokalisering, i tillegg til dei generelle føresegnene i pkt 4.2.1, nyttast som grunnlag i vurderingane.*

Pkt 4.2.1 seier: *Tiltaket skal ikkje vere i konflikt med arealbruksinteresser knytt til landbruk, naturvern, landskap, vassdrag, kulturminnevern og friluftsliv.*

Pkt 4.2.5 seier: *I tillegg til det som er nemnt i pkt 4.2.1 skal følgjande kriterier leggjast til grunn ved plassering av ny bustad (...) i grendene (berre dei relevante punkta for saka er lista opp, sjå i føresegnene til arealdelen for resten):*

- *Ny busetnad skal som hovedregel leggjast til grender, der det er etablert skuleskyss og infrastruktur*
- *Ny busetnad og tilkomstveggar skal ikkje leggjast i konflikt med gardstun eller driftsveggar.*
- *Bustadar skal ikkje leggjast nærare dyrkamark og landbruksbygg enn 50 meter.*
- *Eigna tilkomst/avkøyringstilhøve.*
- *Plassering av busetnad må ikkje vere i konflikt med biologisk mangfald, kulturminne eller viktige friluftsiinteresser.*
- *Risiko og sårbarheit.*

Årsaka til at søknaden skal vurderast som om det er ei ny type busetnad, er med bakgrunn i at når det vart gjeve løyve til bygging av dette bustadhuset, så var det med vilkår om at bustadhuset høyrde til garden og ikkje skulle skiljast i frå. Det er difor aldri gjort ei konkret vurdering av punkta som er nevnt over. Ved frådeling at huset med tomt – er det då å rekne som eit nytt tiltak.

Bustadhuset ligg i utkanten av eignedomen og vendt vekk frå gardstunet, med eigen tilkomst. Kårhuset ligg 13 meter frå hovudhuset på garden og kommunedirektøren er noko tvilande til om ei frådling her vil kunne vere uheldig i samband med at husa ligg såpass tett på kvarandre. Er dette ei ynskja utvikling? Samstundes er det viktig at gardbruk kjem for sal, slik at kommunen kan få auka busetjing og drift. Administrasjonen har gjort ei justering av grensene, i høve til det søkjar har sendt inn, i eit forsøk på å kompensere for eventuelle driftsulemper i framtida. Det vil vere ein fordel for gardsbruket å eige kantsoner langs dyrka mark sjølv, slik at dei får rydde og drifte desse areala slik det er naudsynt for deira drift, og samstundes hindre bygging nærare dyrka mark. I tillegg vil det vere ein fordel for gardsbruket at ikkje bustadeigedomen skal ta heile plenen mot hovudhuset på garden. Det er difor gjort ei justering i høve det som er søkt om, synt i kart nedom.



Vedlagt kartutsnitt viser tomt som er søkt frådela (raud strek) og tomt som administrasjonen meiner er mest aktuell å vurdere dersom ein skal vurdere å gje løyve til frådeling (gult polygon).

Vurdering etter jordlova:

Søknaden gjeld frådeling av bustadhus i frå landbrukseigedomen gnr. 68/1. Huset skal nyttast til fast busetting – og har eiga tilkomst utanom gardstunet. Omsøkt tomt ligg i kanten av landbrukseigedomen i mot nabogrense, og vil ikkje sperre for tilkomst til anna areal. Området er i arealplanen sett av til LNF-føremål med høve for spreidd bustadbygging.

Kommunen kan etter jordlova § 12, 3 ledd gje løyve til frådeling av landbrukseigedom under visse vilkår. Sjølv om desse vilkåra ikkje er oppfylt kan ein likevel etter § 12, 4 ledd gje løyve om føremålet er busetting som i denne søknaden. Den omsøkte tomte er føreslått med grenser innteikna nært innpå tunet på garden – desse bør justerast slik at tomte blir noko mindre. Utover dette kan ikkje sakshandsamar sjå at frådelinga eller tilkomst kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området– og kan såleis gjer løyve etter jordlova § 12 4 ledd. Dette vil óg vere i tråd med arealplanen.

Det vil vere eitt vilkår at tomta blir nytta til bustadføre mål ved at eigar er registrert busett der i medhald av folkeregisterloven, jf jordlova § 12, 5 ledd.

I byggevedtaket frå 1986 ligg det som vilkår at huset ikkje skal delast frå verken ved sal eller leige. Det har no gått 40 år og jordlova har sidan då blitt endra – det same gjeld og arealplanen og kommunal bustadstrategi. Det bør slik sette vere rimeleg å gjere ei ny vurdering ut frå nye føresetnader som nemnt.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Det vert gjeve løyve til å skilje frå bustadhus med justert tomt på 1,5 daa, jf jordlova § 12. Det vert sett som føresetnad at tomta vert nytta til bustadføre mål.

Det vert gjeve dispensasjon i tråd med plan – og bygningslova § 19-2 til å skilje frå bustad med tomt, justert slik at det vert ein buffer mot dyrka mark og tun som synt i skisse. Det kan skiljast frå ei tomt på inntil 1,5 daa frå eigedom 68/1. Det vert sett som føresetnad at tomta vert sikra rett til vatn, avlaup og åtkomst jf plan- og bygningslova §§ 27-1, 27-2 og 27-4.