

Arkivsak-dok. 19/01594-22
Saksbehandler Solveig Hallum

Saksgang

Møtedato

Planutvalget

276/1 - Avslag på søknad om dispensasjon om fradeling av boligtomt i LNF-område - vedtaket opprettholdes

Rådmannens innstilling:

- Avslag på søknad om dispensasjon til fradeling i LNF-område gitt i administrativt vedtak 02.12.2019, opprettholdes med hjemmel i plan- og bygningslovens kapittel 19
- Saken oversendes Fylkesmannen i Innlandet for endelig avgjørelse.

Nye saksdokumenter

Uttalelse fra Fylkesmannen Innlandet datert 11.02.2020
Uttalelse fra Fylkeskommunen Innlandet - kulturarvenheten
Administrativt vedtak fra Landbrukskontoret på Hadeland datert 26.02.2020
Saksframlegg til planutvalgets møte 22.01.2020, sak 4/20

Vedlagt

Ja
Ja
Ja
Nei

Oppsummering

Søknad om dispensasjon til fradeling av boligtomt i LNF-område ble avslått i administrativt vedtak datert 02.12.2019. Kjøper av tomta påklaget vedtaket og saken ble lagt fram for planutvalget i møte den 22.01.2020, sak 4/20.

Saken ble lagt fram med innstilling om å opprettholde avslaget. Alternativ innstilling var at saken sendes i retur til administrasjonen for jordlovsbehandling og høring hos offentlige fagmyndigheter. Planutvalget var positive til fradeling og flertallet gikk for alternativt vedtak.

Etter høring tas saken opp til ny behandling.

Saken ble sendt på høring til offentlige fagmyndigheter og videre behandlet etter jordloven.

I sin uttalelse fraråder Fylkesmannen at det blir gitt dispensasjon. Det vises til dispensasjonspraksis og hensynet bak bestemmelsene om dispensasjon og faren for presedens. Landbrukskontoret for Hadeland behandlet saken etter jordloven og ga avslag fordi det ville gitt driftsmessige ulemper for skogsdrift og bruken av området til utmarksbeite.

Saksutredning

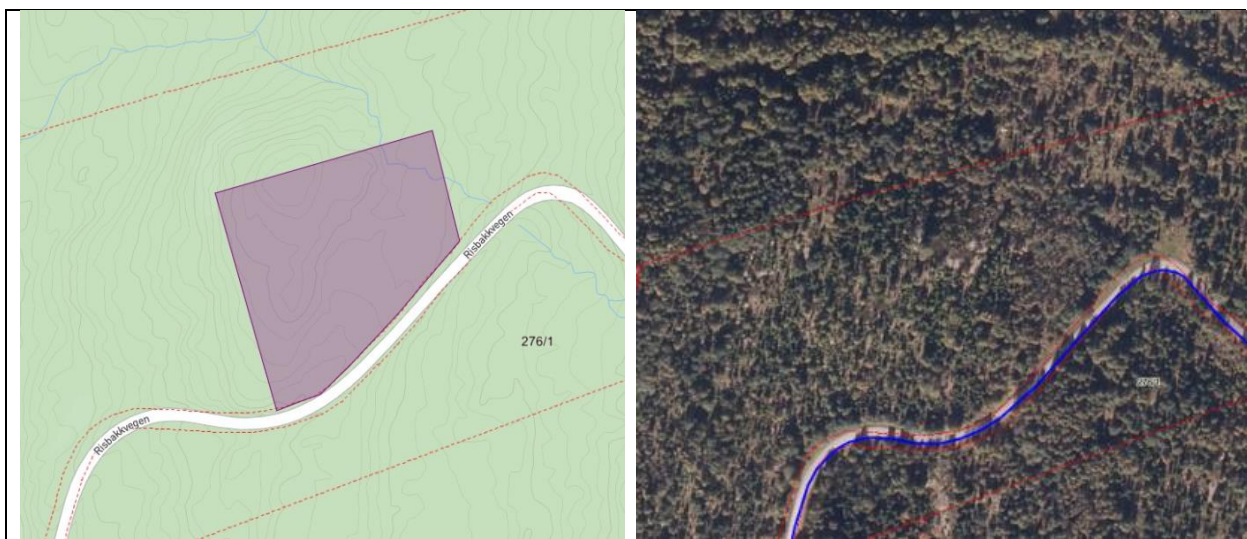
Bakgrunn for saken

Gran kommune mottok den 18.09.2019 søknad om deling av grunneiendom med dispensasjon. I søknaden vises det til at det etter klagebehandling i planutvalget den 31.08.2011, ble gitt tillatelse til fradeling av boligtomt fra eiendommen 276/1. Kommunen har i svarbrev datert 26.09.2019 gjort rede for at vedtaket er eldre enn 3 år og derfor ikke lenger er gyldig, og at det kreves ny behandling av dispensasjonssøknaden. Videre er det redegjort for at det er vedtatt ny kommuneplan med bestemmelser og retningslinjer den 20.06.2019 som legges til grunn i behandlingen.

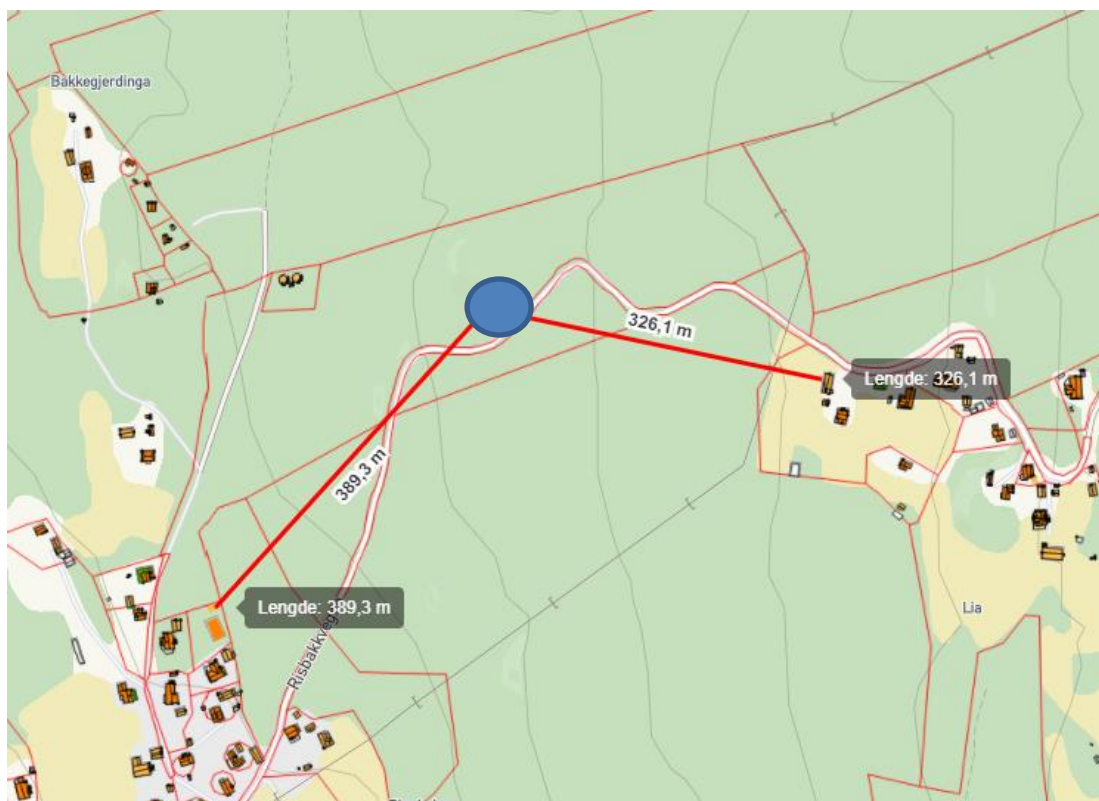
Det søkes om fradeling av en boligtomt på ca. 2 daa fra eiendommen 276/1. Eiendommen ligger i et LNF-område i kommuneplanens arealdel og det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene om fradeling.

Det er innvilget avkjøringstillatelse fra kommunal veg med vilkår, jf. brev av 18.10.2019. Vann og avløpsløsning er vist på tilsendt skisse, denne er foreløpig ikke behandlet av teknisk drift VA.

Kartutsnittene viser den omsøkte tomte og flyfoto av området. Målestokk er ikke oppgitt.



Kartutsnitt som viser tomtas beliggenhet i forhold til eksisterende bebyggelse



Planstatus i området

Eiendommen 276/1 er en landbrukseiendom og er i kommuneplanens arealdel for Gran kommune avsatt til LNF-område. Det fremgår av plan- og bygningsloven (pbl) § 1-6 at «iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse.» Et avvik fra kommuneplanens arealdel må behandles som dispensasjonssak i hht. reglene i pbl. kap. 19.

Forholdet til plan- og bygningsloven kapittel 19

Plan- og bygningslovens § 19-2 angir hvilke hensyn som skal tillegges vekt i dispensasjonssaker. Fylkesmannen skriver følgende i brev vedrørende nye regler for dispensasjon fra 1.juli 2009 til kommunene (20.8.2009):

«Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon:

- Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
- Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.
- Det kan dispenseres fra plankrav under forutsetning av at planen ikke krever konsekvensutredning.
- Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
- Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.
- Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet er spesielt nevnt som hensyn som skal vektlegges. Når kommunen mener at vilkårene for dispensasjon er til stede, følger det av pbl § 19-1 at regionale og statlige myndigheter skal ha mulighet til å uttale seg før det blir gitt tillatelse.

Begrunnelse for dispensasjon

Det søkes om dispensasjon for deling i LNF-område. For å kunne gi dispensasjon, må det foreligge grunnlagt søknad om dette fra rekvirent, jfr. plan- og bygningsloven kap. 19.

Kjøper skriver følgende i sin begrunnelse for dispensasjonssøknad:

Etter veldig lang behandlingstid fra søknad ble sendt 28.09.2007 og til dispensasjon ble gitt 31.08.2011, så søkes det om ny forlengelse av dispensasjonen. Dette fordi tidligere eier av aktuell eiendom som jeg hadde avtale med, solgte denne rett før dispensasjon ble gitt, nåværende eier har først nå sagt seg villig til å selge aktuelt område.

Ber om en rask administrativt behandling slik at ikke også denne eieren selger eiendommen i behandlingstiden.

Jeg søker fordi jeg ønsker å få nærmere tilknytning til mine foreldres eiendom, Leif

A Lien 271/3, og til stedet jeg har vokst opp på og der jeg føler meg hjemme.

Det vil bli koblet offentlig vann (pumpestasjon) Og avløp til eiendommen ved Ringheim, og avkjøringen fra Risbakkvegen vil bli på en rett strekning som er oversiktlig fra begge sider.

Merknad fra nabo:

Vi ønsker ikke at det skal bygges mer i området, da dette er et område som i utgangspunktet er tenkt å skulle være skogsområde. Vi ønsker ikke at skogen skal ødelegges og området for dyrene skal bli ødelagt. Vi kjøpte tomt og bygde her, da vi fikk vite at det ikke skulle bygges mer i området. Det finnes allerede flere tomter og planer for utbygging i Jarenområdet og vi kan ikke se at det da foreligger behov for å ødelegge NLF-området til fordel for bebyggelse. Det er dessuten alt for lite informasjon om hva slags planer det er for denne utbyggingen.

Søkers kommentar til merknad:

Det er ca. 400 m. til denne tomten 276/36, en tomt som også er delt ut fra samme eiendom som det søkes dispensasjon fra og således er det her gitt dispensasjon fra LNF området. Om en ser på historiske kart var det nettopp på denne tomten skog som dyrene gikk i. Det virker noe rart at eieren har en slik innstilling da de nettopp har bygget på denne eiendommen, noe hun her beskriver at ikke er ønskelig. Det var også da flere tomter og planer i Jaren området. Hun etterspør også informasjon ang. utbyggingen, dette er jo nabovarsel ang. endring av areal og derfor ingen medsendte planer for byggingen.

Klage

Kjøper av tomta som søkes fradelt, har klaget på vedtak om avslag. Han skriver følgende i klagebrev datert 08.12.2019:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan ble først sendt 28. september 2007 og mottatt av Gran kommune 31. september 2007. Det kom ikke noe svar fra kommunen og etter ca.10 mnd. etterlyser søker svar og får da opplyst at saksbehandler er tildelt.

Jeg ser ikke dette som riktig saksbehandling fra kommunen etter plan og bygningsloven. Etter avslag den 19. september 2008 og klage på vedtak den 09. oktober 2008 så utsetter kommunen saken til arbeidet med arealplanen er ferdigstilt. Nesten tre år etter blir klagen behandlet i planutvalget 31. august. 2011 og først den 27. oktober 2011 blir søker informert om at klagen aksepteres. Da har grunneier nettopp solgt hele eiendommen og ny eier ber om betenkningstid ved salg av den aktuelle

boligtomten. Da den lange saksbehandlingstiden er direkte årsaken til at vedtaket ikke er gyldig i henhold til pbl. § 21-9, bes det på nytt om at dette tas med som en faktor i behandling av ny søknad.

Mine kommentarer på punkter referert i svaret fra kommunen:

- Omsøkt tomt ligger midt inne i skogteigen, og vil være en begrensning for effektiv drift av arealet. Tomten grenser til kommunal veg og jeg ser ikke begrensingene for effektiv drift da området bak tomten er av lav bonitet (fjell i dagen)

- Avløpsledningen vil også kunne være begrensende for skogsdrift i området.

Avløpsledningen er planlagt helt i nordre grense på 276-1 nettopp for og ikke komme i konflikt med utkjøring av tømmer. Naboeiendommen i nord benytter øst/vest utkjøring av tømmer slik at dette kommer heller ikke i konflikt.

-Det er heller ikke ønskelig med flere boliger i dette området pga. beiteinteressene.

Arealet er ikke egnet som beite og det er i den seinere tid blitt delt fra boligeiendom i tilsvarende område litt lengere opp langs Risbakkvegen.

-Tomta ligger ikke i et eksisterende boligområde og avstand til nærmeste hus er ca. 400 – 500 meter Tomten ligger ved kommunal veg og det er ca. 250m. til naboeiendommen Nedre Lia.

-Vi har ikke mottatt opplysninger om det går buss i området. En strekning av Risbakkvegens nedre del er vurdert som trafikkfarlig. Denne strekningen er foreløpig ikke vurdert.

Det går buss litt lengre ned fra krysset Risbakkvegen/Nysetvegen og dette er langt fra Risbakkvegens nedre del, som går helt ned til Jaren. Det er også en enkel skolevei ned til Jaren skole, litt nedenfor tomten går det en god sti helt ned til skolen.

Forholdet til kommuneplanens arealdel – Retningslinjer for dispensasjonspraksis

Søknader om etablering av nye boligeiendommer beliggende i LNF-områdene er i strid med LNF-formålet og må behandles som dispensasjon (jfr. pbl kapitlene 19 og 26). Kommunens holdning til slike søknader skal være restriktiv. Spredt boligbygging kan vurderes i spesielle tilfeller, dersom forutsetningene som er nevnt nedenfor er oppfylt:

- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrket mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom bolig og dyrket mark på 30 meter og tomta skal ikke ligge nærmere driftsbygninger enn 100 meter.
- Tomta skal ligge i rimelig nærhet av annen bebyggelse.
- Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene i PBL Kapittel 27.
- Tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Tomta skal ikke godkjennes dersom vegen mellom bolig og skole eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen – jf. Trafikksikkerhetsplanen og opplæringsloven.
- Ved fradeling av nye boligeiendommer i LNF-områdene eller tillegg til eksisterende, skal tomtestørrelse totalt ikke overskride ca. 2,0 dekar. Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.
- Ved utstikking av tomter må det tas hensyn til at naturlige stier og gjennomgangsveger i området ikke blir stengt eller bebygde.

Landbruksfaglige opplysninger

Eiendommen 276/1 i Gran består ifølge NIBIOS gardskart totalt av 484 dekar, hvor 329 daa er produktiv skog. Den omsøkte tomta ligger i en teig på 83 daa produktiv skog. Boniteten er G17 og hogstklassen 2 og 3, dvs. yngre skog i god vekst. Teigen er lettrevet pga. beliggenheten. Det er mye husdyr på utmarksbeite i området.

Forholdet til Naturmangfoldloven § 7 m.fl.

Etter naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet som berører naturmangfold, og vurderingene og vektleggingene skal framgå i vedtaket.

Opplysninger fra miljøbasene viser at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter i det omsøkte området. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller andre verdifulle naturtyper. Det er noe usikkerhet knyttet til om kunnskapsgrunnlaget i saken er tilstrekkelig, jfr. føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9.

Infrastruktur

Eiendommen vil få offentlig vann og avløp om løsningen blir godkjent av teknisk drift.

Det er innvilget avkjøringstillatelse til offentlig veg - Risbakkvegen.

Vurdering av dispensasjonssøknad om deling av eiendom:

Søknad om fradeling behandles og vurderes i henhold til plan- og bygningsloven. Spesielt i forhold til §§ 18-1 og 18-2 (opparbeidelseskrav), § 20-1.

Da det er søkt om dispensasjon skal dispensasjonsspørsmålet behandles i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer, skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Kommunens vurdering

I denne saken søkes det om dispensasjon fra bestemmelsene om fradeling i LNF-område

Planlegging og utbygging i LNF-områder - retningslinjer for saksbehandling

Punkter/Vilkår:	Kommentar:
Avkjørselstillatelse til offentlig veg skal være gitt	Søknad om avkjøring til Risbakkvegen er innvilget.
Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrket mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersoner mellom bolig og dyrket mark på 30 meter og tomta skal ikke ligge nærmere driftsbygninger enn 100 meter.	Omsøkt tomt ligger midt inne i skogteigen, og vil være en begrensning for effektiv drift av arealet. Avløpsledningen vil også kunne være begrensende for skogsdrift i området. Det er heller ikke ønskelig med flere boliger i dette området pga. beiteinteressene.
Tomta skal ligge i rimelig nærhet av annen bebyggelse	Tomta ligger ikke i et eksisterende boligområde og avstand til nærmeste hus er ca. 350 meter i luftlinje. Langs veg ca 400 – 500 meter.
Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene i PBL Kapittel 27.	Det er skissert forslag til påkobling til offentlig vann og avløp
Tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.	Tomta ligger ikke innenfor kartlagte støysoner
Tomta skal ikke godkjennes dersom vegen mellom bolig og skole eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen – jf. Trafikksikkerhetsplanen og opplæringsloven.	Vi har ikke mottatt opplysninger om det går buss i området. En strekning av Risbakkvegens nedre del er vurdert som trafikkfarlig. Denne strekningen er foreløpig ikke vurdert.
Ved fradeling av nye boligeiendommer i LNF-områdene eller tillegg til eksisterende, skal tomtestørrelse totalt ikke overskride ca. 2,0 dekar. Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.	Tomtestørrelsen er i tråd med retningslinjene.
Ved utstikking av tomter må det tas hensyn til at	Det er ikke gitt opplysninger om stier eller

naturlige stier og gjennomgangsveger i området ikke blir stengt eller bebygd.	gjennomgangsveger i nærheten.
---	-------------------------------

Behandling i planutvalget 22.01.2020 (sak 4/20)

Planutvalget valgte å ikke følge rådmannens innstilling om å opprettholde det administrative vedtaket om avslag på fradelingsøknaden. Planutvalget vedtok den 22.01.2020 å sende saken i retur til administrasjonen:

«Planutvalget ønsker at søknaden innvilges. Saken sendes i retur til administrasjonen for jordlovsbehandling og høring hos offentlige fagmyndigheter. Etter høring tas saken opp til ny behandling i planutvalget.»

Høring av søknaden og behandling etter jordloven

Saken ble sendt på høring til offentlige fagmyndigheter til uttalelse den 28.01.2020:

Uttalelse fra Fylkeskommunen	Ut fra våre arkiv har vi ikke kjennskap til at det foreslåtte tiltaket kommer i konflikt med kulturminner. Vi vil imidlertid gjøre oppmerksom på at dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
Uttalelse fra Fylkesmannen	Administrasjonen i kommunen går imot søknaden. Fylkesmannen har vurdert saken og fraråder at det blir gitt dispensasjon som omsøkt. Dersom kommunen velger å gi dispensasjon, må den synliggjøre i vedtaket hvilke vurderinger som er gjort etter naturmangfoldloven, og at lovens vilkår i pbl. § 19-2 er oppfylt: At hensynene bak bestemmelsen det dispenserer fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og At fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering Fylkesmannen ber kommunen vurdere faren for presedens. Innvilgelse av dispensasjon kan føre til presedens. Ut fra prinsippet om at sammenlignbare saker skal behandles lik, betyr

	<p>dette at kommunen må gi dispensasjon for eventuelle lignende søknader. På denne måten risikerer kommunen å uthule sine egne planer som er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret.</p> <p>Vi viser til pbl. § 19-2 fjerde ledd der det fremkommer at kommunen ikke bør dispensere når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.</p> <p>Vi ber om å få til sendt kopi av vedtaket så snart det er fattet. Fylkesmannen har kompetanse til å påklage vedtaket i den utstrekning forholdet berører våre ansvarsområder direkte, jf. pbl. § 1-9 tredje ledd.</p>
--	--

Behandling etter Jordloven

Søknad om fradeling ble behandlet etter jordloven og det ble fattet følgende vedtak:
I medhold av jordlovens §§ 1 og 12, gitte forskrifter og delegasjonsbestemmelser, avslår Gran kommune fradeling av ca. 2 daa skogsmark fra Framstad gnr.276 bnr.1 i Gran. Parsellen skal være en ny, selvstendig boligtomt.

Vedtaket er fattet i henhold til Gran kommunestyres delegasjonsvedtak i sak 24/08 av 27.03.2008

Begrunnelse for avslaget etter Jordloven:

Det er uheldig å plassere enkelttomter inne i større sammenhengende landbruksarealer, som fragmenterer disse og vil gi driftsmessige ulemper for drift av skogen i området. Området der omsøkt parsell ligger, er en del av et større skogområde som nyttes som utmarksbeite for sau og storfe. Hensynet til beitedyr er en viktig grunn for avslaget. Fradeling som omsøk, strider mot gjeldende kommuneplans arealdel, da området er LNF-område der det ikke skal skje bygge eller anen virksomhet som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Fradeling som omsøkt vil gi en svært uheldig presedens for liknende saker og uthule kommuneplanens arealdel.

Fylkesmannen i Innlandet fraråder dispensasjon som omsøkt.

Konsekvenser

Lover og forskrifter

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommuneplanens arealdel
 Jordloven

Eksisterende planer

Kommuneplanens arealdel for Gran kommune, vedtatt 20.06.2019

Gjeldende vedtak

Administrativt vedtak etter plan og bygningsloven 02.12.2019. Vedtak etter Jordloven datert 26.02.2020

Økonomi

Ikke relevant

Bemanning

Ikke relevant

Uttalelse fra andre utvalg

Ungdomsrådet

Eldrerådet

Rådet for funksjonshemmede

Andre råd eller utvalg

Ja/Nei

Nei

Nei

Nei

Nei

Vurdering/alternative løsninger

Vurdering av om tidligere tillatelse bør tillegges vekt.

Første søknad i saken var datert 28.09.2007. Behandlingen av denne ble utsatt i påvente av vedtak av kommuneplanens arealdel. Etter vedtak av kommuneplanens arealdel i juni 2011, ble søknaden avslått fordi den var i strid med arealformålet. Planutvalget valgte å omgjøre avslaget ved klagebehandlingen. Fradelingen ble ikke gjort innenfor tidsfristen på tre år og tillatelsen er dermed ikke gyldig lenger, jf PBL § 21-9 4.ledd.

Ny søknad ble sendt 18.09.2019. I mellomtiden ble kommuneplanens arealdel rullert og vedtatt i juni 2019.

Søknad om fradeling må behandles i forhold til gjeldende arealplan. Tidligere gitte og utgåtte tillatelser kan ikke være styrende for kommunens frie skjønn om arealbruken i kommunen. I denne saken strider søknaden klart mot hensynene som er angitt i kommuneplanens retningslinjer for dispensasjonspraksis. At planutvalget har valgt å gi tillatelse i forhold til tidligere kommuneplan kan ikke tillegges vekt, all den tid arealbruken er vurdert på nytt gjennom vedtak av revidert kommuneplan.

Vurdering av om saksbehandlingstiden ved tidligere søknad skal tillegges vekt.

Gran kommune ser i ettertid at saksbehandlingstiden ved første behandling av søknaden var lang og at kommunikasjonen mellom kommunen og søker kunne vært bedre. Imidlertid vedtok planutvalget i møte den 25.11.2008, å utsette behandlingen av søknaden i påvente av behandling av kommuneplanens arealdel.

Når søker valgte å ikke påklage planutvalgets vedtak, må det påregnes at han aksepterte usikkerheten rundt tidspunkt for vedtak av kommuneplanens arealdel. Dersom dette vedtaket hadde blitt påklaget, ville søker sannsynligvis fått medhold, fordi kommunen i stedet for et utsettelsesvedtak burde ha vedtatt et midlertidig bygge- og deleforbud. Medhold i klage på et utsettelsesvedtak, ville imidlertid ikke gitt noen garanti for at søknaden ville blitt innvilget.

Rådmannen mener at lang saksbehandlingstid i seg selv, ikke er et kriterium som tilsier at dispensasjon kan gis. Det administrative vedtaket ville vært det samme uansett saksbehandlingstid, så lenge arealet var avsatt til LNF og ikke boligformål i kommuneplanens arealdel.

Når det gjelder at saken ble ytterligere komplisert på grunn av at avgivereiendommen ble solgt, så er dette privatrettslige forhold som kommunen ikke har anledning til å legge vekt på.

Vurdering i forhold til kommuneplanens arealdel vedtatt 2019.

Dispensasjonsbestemmelsen i pbl § 19-2 viser til to forhold som må være oppfylt for at det kan innvilges dispensasjon. 1) Det er at hensynet til bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at 2) det må være klart større fordeler enn ulemper ved å gi en dispensasjon etter en samlet vurdering.

1. Blir hensynet bak bestemmelse om LNF vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon?

Arealformålet

Rådmannen mener at hensynet bak bestemmelse om LNF i kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon i foreliggende sak. Kommunen har i juni 2019 vedtatt revidering av kommuneplanen, og en dispensasjon vil tilsidesette arbeidet som ble lagt med denne i Kommunestyret.

Eiendommen ligger i uregulert område og er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde). Arealformålet landbruk-, natur og friluftsområde (LNF) omfatter og skal i hovedsak brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruk, og/eller som skal bli liggende som natur- og friluftsområder. Det er derfor ikke anledning til å bygge annet enn det som bestemmelsen i kommuneplanens arealdel åpner for i retningslinjene til for LNF-områder. Det vil si kun bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til landbruksdrift/stedbunden næring.

Rådmannen mener at omsøkt tiltak vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Nærhet til eksisterende bebyggelse

Tomta som søkes fradelt ligger ikke i et eksisterende boligområde. Nærmeste bebyggelse ligger ca. 350 meter i luftlinje. Langs veg ca. 400 – 500 meter. Fradeling i dette området vil åpne for boliger i et uberørt område med skog. En bolig på denne tomte vil kunne framstå som en «satellitt» i landskapet.

Landbruksfaglig vurdering

Omsøkt tomt ligger midt inne i skogteigen, og vil være en begrensning for effektiv drift av arealet. Avløpsledningen vil også kunne være begrensende for skogsdrift i området. Det er heller ikke ønskelig med flere boliger i dette området pga. beiteinteressene. Denne saken omfattes både av plan- og bygningsloven og jordloven. En eventuell tillatelse vil derfor måtte behandles etter begge lover.

Sett ut i fra det ovennevnte anser rådmannen at det ikke kan gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter pbl § 19-2. Vilkårene i bestemmelsen er ikke oppfylt, og da kan det ikke gis dispensasjon selv om vilkår to skulle være i orden. Rådmannen nøyer seg med noen korte bemerkninger rundt dette.

2. Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering?

Fordelen for tiltakshaver er av personlig karakter, ved at han kommer nærmere sin familie og stedet han har vokst opp. Det nevnes også at det tidligere er gitt dispensasjon til fradeling av boligtomt i LNF-området, men tomte ble ikke fradelt og fristen for fradeling er utgått.

Selv om fradelingen ikke er direkte i konflikt med kulturminner, jordbruk og naturmangfold, og vilkår som veg, vann og avløp er avklart, er kommunens vurdering at ulempene er større enn fordelene. Dette gjelder særlig fradeling i et uberørt område med produktiv skog og hensynet til landbruksdrift. Å åpne for fradeling i et LNF-område som ikke er arealavklart, er ikke i tråd med kommuneplanens intensjon. Videre er det vesentlig at det allerede er mange områder i nærheten som er avklart ved regulering til utbygging av boliger. (Kvernstad, Dammen, Bjerke og Raastadstykket).

Nye vurderinger etter offentlig høring og jordlovsbehandling:

I henhold til vedtaket fra behandling i planutvalget 22.01.2020 ble saken sendt på høring. Fylkesmannen har vurdert saken og fraråder at det blir gitt dispensasjon. Det vises til dispensasjonspraksis og hensynet bak bestemmelsene om dispensasjon. Fylkesmannen ber kommunen vurdere faren for presedens ut fra prinsippet om likebehandling, og at kommunen ved å gi dispensasjon vil uthule sine egne planer som er vedtatt i kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. pbl. § 19-2.

Landbrukskontoret for Hadeland avslår søknad om fradeling av ca. 2 daa skogsmark, fra eiendommen Framstad gnr. 276 bnr. 1 i Gran. Arealet ligger i en skogteig, beliggende ved Risbakkvegen, fra Lia ned til Orstadgutua.

Avslaget begrunnes med at det er uheldig å plassere enkelttomter inne i større sammenhengende landbruksarealer, som fragmenterer disse og vil gi driftsmessige ulemper for drift av skogen i området.

Området der omsøkt parsell ligger, er en del av et større skogområde som nyttes som utmarksbeite for sau og storfe. Hensynet til beitedyr er en viktig grunn for avslaget.

Fradeling som omsøkt, strider mot gjeldende kommuneplans arealdel, da området er LNF-område der det ikke skal skje bygge eller anen virksomhet som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Fradeling som omsøkt vil gi en svært uheldig presedens for liknende saker og uthule kommuneplanens arealdel.

Konklusjon etter høring og jordlovsbehandling

Rådmannen fastholder at dispensasjon fra bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen ikke kan innvilges. Å innvilge dispensasjon bryter med vilkår etter pbl. § 19-2 om at dispensasjon ikke kan gis dersom det strider mot intensjonen i planen og kommunen mener at fordelene ikke har en klar overvekt.

En dispensasjon vil være med å undergrave kommuneplanens arealdel og vil være med å skape presedens for lignende saker.

Høringsuttalelsen fra Fylkesmannen Innlandet støtter denne konklusjonen og fraråder sterkt at kommunen gir dispensasjon. Kommunen vil ved å gi dispensasjon uthule sine egne planer som er vedtatt i kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Plan- og bygningslovens § 19-2 sier også: «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Landbrukskontoret for Hadeland har den 26.02.2020 gitt avslag på søknaden etter jordloven: «I medhold av jordlovens §§ 1 og 12, gitte forskrifter og delegasjonsbestemmelser, avslår Gran kommune fradeling av ca. 2 daa skogsmark fra Framstad gnr.276 bnr.1 i Gran. Parsellen skal være en ny, selvstendig boligtomt.

Vedtaket er fattet i henhold til Gran kommunestyres delegasjonsvedtak i sak 24/08 av 27.03.2008.

Da søknaden er avslått, er det klageadgang etter forvaltningsloven § 28. Klagefristen er 3 uker etter mottak av dette brev.»

Begrunnelse:

Generelt vil dispensasjoner i LNF-områder bidra til et spredt utbyggingsmønster, og summen av mange dispensasjoner vil på sikt ha betydelige konsekvenser for areal, transport og infrastruktur. Dispensasjon vil derfor ikke være forenlig med ønsket arealutvikling.

Fradeling fra landbrukseiendommer må behandles både etter jordloven og plan- og bygningsloven. Dersom det gis avslag etter den ene loven, kan det ikke gis tillatelse etter den andre. Avslaget etter jordloven er ikke påklaget innen klagefristen.

Rådmannen innstiller derfor på følgende vedtak:

- **Avslag på søknad om dispensasjon til fradeling i LNF-område gitt i administrativt vedtak 02.12.2019, opprettholdes med hjemmel i plan- og bygningslovens kapittel 19.**
- **Saken oversendes Fylkesmannen i Innlandet for endelig avgjørelse.**

Kommunikasjons- og informasjonstiltak

Ingen særskilt

Dato: 1. april 2020

Godkjent av rådmannen