



Meråker kommune

Arkiv: 0047/0075
 Arkivsaksnr: 2014/579-6
 Saksbehandler: Bård Øyvind Solberg

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite kommunal utvikling		

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for etablering av ny enebolig på Stordalen, gnr/bnr 0047/0075

Journalposter i sak

- | | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | I | Gnr/bnr 47/75 Stordalen Allmenning - Søknad om fradeling av tomt til boligformål | Stordalen Sameie v/styreleder Ole Marius Gjemse |
| 2 | U | Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for etablering av ny enebolig på Stordalen i Meråker kommune (0047/0075) | Fylkesmannen i Nord-Trøndelag m.fl. |
| 3 | I | Dispensasjon - Søknad om etablering av ny enebolig på Stordalen gnr 47 bnr 75. Fylkeskommunens uttalelse | Nord-Trøndelag Fylkeskommune, Regional Utviklingsavdeling |
| 4 | I | Høring av dispensasjonssak for ny boligtomt Stordalen | Saanti Sijte |
| 5 | I | Uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel LNF-område - etablering av ny enebolig | Fylkesmannen ii Nord Trøndelag |
| 6 | S | Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for etablering av ny enebolig på Stordalen, gnr/bnr 0047/0075 | |

Vedlegg
 Søknaden
 Begrunnelse fra søker
 Oversiktskart
 Situasjonsskart

Rådmannens forslag til

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for etablering av boligtomt med adkomstveg i Stordalen gnr/bnr 47/75.

Saksopplysninger

Søknaden

Stordalen sameie har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for byggetiltak. Sameiet søker om dispensasjon for å etablere en tomt for en enebolig 350 meter sør for Gjemse – Gillan i Stordalen. I søknaden søkes det også om anledning til å anlegge en ny veg fra fylkesveg 3 ved Gjemse og opp til tomta. Vegen ønskes lagt over dyrka mark langs en eiendomsgrense og mellom dyrka mark over det meste av strekningen. Søker angir at det jobbes med et felles avløpsanlegg i grenda og at de i utgangspunktet ser for seg å benytte kildevann som vannkilde.

Meråker kommune har mottatt kvittering på nabovarsel fra berørte naboer og Saanti Sijte.

Det er gjennomført befaring 8.9.2014 mellom søker (Tonje Gjemse og Joachim Løvang) og Meråker kommune. Der ble det redegjort for at ulike adkomstveger er vurdert. Søker ønsket opprinnelig å anlegge veg langs eksisterende driftsveg 50 meter lenger vest. Etter dialog med grunneier (47/20) som også er gårdbruker/driver av jordbruksarealet kom det fram at han ønsket å dyrke opp eksisterende landbruksveg og skogteigen sørover. Som alternativ ønsket gårdbruker på 47/20 en ny landbruksveg/adkomstveg i tråd med vegtrase i søknaden. Ny veg blir da liggende på eiendomsgrensa mellom landbrukseiendommene 47/19 og 47/20. Videre er det også ønskelig for eier av 47/20 at det blir en landbruksveg/adkomst helt til toppen av dyrka marka mot sør for å lette landbruksdriften særlig knyttet til spredning av gjødsel.

Eksisterende dyrka mark på eiendom 47/75 (Stordalen sameie) er i følge søker etablert i første halvdel av 1980-tallet. Skogteigene som deler jordstykkene består av stein og til dels rotdele fra denne oppdyrkingen.

Planstatus og dagens arealbruk

Planstatus i dagens kommuneplan er LNF med byggeforbud (kommuneplanens § 2-1).

I forbindelse med kommuneplanen fra 1997 er det avmerket i plankartet at det skal utarbeides en egen kommunedelplan for Stordalen. Hensikten med dette var å legge til rette for næringsutvikling og boligbygging i Stordals-området. Av ulike årsaker ble ikke kommunedelplan for Stordalen utarbeidet og det er derfor i kommuneplansammenheng ikke lagt til rette for boligbygging i Stordalen. Det er derimot lagt til rette for spredt boligbygging i mange andre områder i kommuneplanen. Følgende bestemmelser (§ 2B) er satt for spredt boligbygging i gjeldende kommuneplan:

- *Innenfor LNF-B tillates etablering av spredt boligbebyggelse som ikke har tilknytning til stedbunden næring.*
- *Boligene skal lokaliseres inn til eksisterende boligbebyggelse og/eller eksisterende lovlige avkjørsler fra offentlig veg. Avstand til offentlig veg skal ikke være over 100 meter.*
- *Boligene skal ikke ligge på dyrket mark.*

- *Dersom en ny etablering medfører at det oppstår klyngebebyggelse med 3 eller flere enheter, skal det foreligge bebyggelsesplan.*
- *Ny bebyggelse og tilbygg til eksisterende skal ha form og volum som passer inn til øvrig eksisterende bebyggelse i området.*

Det planlagte tiltaket tilfredsstiller alle disse bestemmelsene med unntak av kravet om at tiltaket ligger noe lenger unna offentlig veg enn 100 meter. Selve hustomta ligger ikke på dyrka mark, men det gjør den omsøkte vegtraseén til en viss grad. Kommunen understreker at saken skal vurderes etter gjeldende kommuneplan § 2-1 som er det generelle byggeforbudet i LNF-områder.

Kommunen har over en tid jobbet med å utarbeide en ny kommuneplan. Denne ble sendt på høring 11.8.2014 med høringsfrist innen 12.10.2014. I denne planen er det omsøkte tomtearealet foreslått som LNF-R med spredt boligbygging. Den omsøkte tomte ligger med andre ord i et område hvor det fra kommunen sin side er ønskelig at det vil bli lagt til rette for spredt boligbygging. I forslag til planbestemmelser er det foreslått ulike kriterier for spredt boligbygging. Blant annet at verken tomte eller adkomstveg må ligge på dyrka mark.

Dagens arealbruk er skogsmark/barskog på middels bonitet. Området ligger akkurat på vernskogsgrensa. Det aktuelle tomtearealet ligger i liten eller ingen grad på dyrkbar mark. Tomteområdet ligger på tykt morenematerialet som gir grunnlag for god byggegrunn.

Tomtearealet eller søknad om vegtrasé ligger verken ved eller i nærheten av vassdrag.

Det er ikke registrert kulturminner i eller i nærheten av tomte- eller vegarealet.

Reindrift

I reindriftskartet er arealet klassifisert som helårsbeite med unntak av sommerbeite. Det er ingen reindriftsanlegg, trekkleier eller lignende som ut i fra reindriftskartet vil bli berørt av tiltaket.

Miljøverdier

Offentlige databaser er gjennomgått og det er ikke kjent viktige miljøverdier som vil bli påvirket av tiltaket. I kulturlandskapet i nærområdet er det gjort registreringer av en hel rekke med fuglearter, blant annet av de nær truede (NT) kulturlandskapsarter som Vipe og Stær. Registreringene er gjort senest i 2014.

Kommunen er ikke kjent med at nærområdet ved det omsøkte tomtearealet har spesielle kvaliteter eller spesiell bruk knyttet til friluftsliv.

Innkomne uttalelser fra høringen

Nord-Trøndelag fylkeskommune har ingen regionale merknader til søknaden.

Fylkeskommunen forutsetter at kommunen har avklart forholdet til registrerte automatisk freda kulturminner. Fylkeskommunen viser til at kulturminner som oppdages under arbeidet

skal meldes til kulturminnemyndigheter, og tiltakshaver skal stanse arbeidet, jfr. kulturminneloven § 8.2.

Saanti Sijte har ingen merknader til saken.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Miljøvern- og kommunalavdelinga har ingen merknader til saken.

Landbruksavdelinga viser til jordvern hensyn, men at kommunen har foretatt en balansert vurdering av dette og finner ikke grunn til å gå imot tiltaket.

Vurdering

Meråker kommune er en kommune med stagnerende og fallende befolkningsutvikling. Etablering og bygging av nye boliger er derfor svært kjærkommet for kommunen. Dette momentet vil derfor ha stor betydning for rådmannens vurderinger i saken. Området ved Gjemse - Gillan er allerede i dag et bosettingsområde med gårdsbruk, boliger, fritidseiendommer og et forsamlingshus med en tilliggende oppstillingsplass for campingvogner. Området er relativt flatt og ligger på morenematerialer. Etter rådmannen sin vurdering, er dette godt egnet for boligbygging ut i fra mange kriterier. Søknaden om tiltak skal vurderes etter den generelle forbudsbestemmelsen i § 2-1 i kommuneplanen men tilfredsstillende også de fleste av de kriterier som er satt for spredt boligbygging i kommuneplanen. Det vesentligste ankepunktet mot søknaden er adkomstvegen. Veggen er til dels lagt over dyrka mark.

Formål i kommuneplanens arealdel

Ut i fra tiltakets beliggenhet er det rådmannen sin vurdering at tiltaket ikke vesentlig vil være negativt for formålet LNF i kommuneplanen. Tiltaket berører et lite areal som ligger i nærheten av et eksisterende bosettingsområde. Det er et ankepunkt at prosjektet fordrer bygging av ny veg på ca. 350 meter. Dette er også i strid med de kriterier som er satt i dagens kommuneplan for spredt boligbygging. Rådmannen vil anmerke at i det nye forslaget til kommuneplan som nå er på høring ligger området innenfor et areal i Stordalen som er foreslått disponert til spredt boligbygging. Men også i forslaget til kriterier i ny kommuneplan legges det til grunn at spredt boligbygging ikke skal på bekostning av dyrka mark eller medføre driftsmessige ulemper for jordbruksdrift.

Jordvern

Adkomstvegen vil over en strekning på omlag 100 - 150 meter til dels bli liggende på dyrka mark i grenseskille mellom to eiendommer. Videre oppover i om lag 200 meter vil veggen bli liggende i en sone med kantskog som skiller to areal med dyrka mark før veggen kommer inn til omsøkte tomt. Om en legger til grunn en samlet vegbredde med veggrofter på om lag 6-7

meter vil adkomstvegen legge beslag på inntil 1 dekar med dyrka mark i grenseskille mellom to landbrukseiendommer. Så lenge de to jordene tilhører to ulike eiendommer og drives av to ulike drivere er de driftsmessige ulempene for jordbruket marginale. Ved en eventuelle felles drift av jordene vil det være klare driftsmessige ulemper om en anlegger vegen slik søknaden viser. Det er følgelig rådmannen sin vurdering, at det i et langsiktig perspektiv, kan det være visse driftsmessige ulemper for jordbruket om det anlegges en veg slik søknaden ønsker. Selve arealbeslaget vurderer rådmannen som så vidt beskjedent at det betyr mindre i et langsiktig perspektiv. Driver og eier av eiendom 47/20 har planer om å dyrke sine areal til et sammenhengende jorde. Dette vil blant annet innebære at eksisterende driftsveg vil bli fulldyrket mark. Dette vil gi en gevinst på inntil 0,4 dekar. Om ytterligere areal dyrkes opp vil gevinsten av ny dyrka mark bli større. I så fall vil det kunne argumenteres for at det vil være en fordel å etablere en ny landbruksveg i eiendomsgrensen mot naboeiendommen.

Samfunnsmessige fordeler og ulemper

Etter rådmannen sin vurdering, gir det omsøkte tiltaket en samfunnsmessig fordel ved at tiltaket vil styrke bosettinga i Stordalen. Det vurderes også som en fordel generelt sett at tiltaket vil gi etablering av en ny bolig i kommunen. Det bygges gjennomsnittlig 2-5 boliger i Meråker kommune per år, og en hver ny boligbygging er et positivt tilskudd. Samtidig vil det være en negativ effekt av tiltaket at det legges beslag på ca. 0,6 – 0,7 dekar dyrka mark og at det i et langsiktig perspektiv vil kunne være et potensial også for driftsmessige ulemper knyttet til landbruksdrift. På kort og mellom lang sikt derimot kan det argumenteres for positive effekter for dagens jordbruksdrift. Samlet sett er det likevel rådmannen sin vurdering at fordelene er større enn ulempene.

Samfunnssikkerhet:

Området er verken rasutsatt eller flomutsatt. Tiltaket skal gjennomføres på relativt flat mark med stabile jordmasser. Det er heller ingen vesentlig risiko for andre utilsiktede hendelser knyttet til trafikkulykker, forurensing, dambrudd eller lignende. Etter rådmannen sin vurdering, vil ikke trafikkisikkerhet knyttet til en ny avkjørsel fra fylkesvegen bli vesentlig forverret. Avkjørselen er planlagt på et punkt med god sikt og god oversikt over trafikkbildet. I følge søker er dette avklart med Statens vegvesen, men dette må Statens vegvesen vurdere under høringen av saken.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Kunnskapsgrunnlaget. Arealet for tiltaket (2 dekar tomt og to dekar med vegareal) er i dag dyrkamark og et kulturskogsområde med barskog på middels bonitet. Hele Stordals-området i Meråker er preget av myr- og skogsområder med ulik grad av påvirkning. Størst påvirkning på området har trolig den historiske gruvedriften hatt. Dette er avsluttet for lenge siden. Tilgjengelige data i ulike databaser er vurdert i saken. Det finnes relativt mange registreringer av fugler i Artskart. Det er også gjennomført MiS-kartlegginger og naturtypekartlegginger i kommunen, men ingen kjente forekomster er registrert i nærheten av tiltaket. Området ligger ikke i nærheten av vann og vassdrag og vil følgelig ikke gi en negativ påvirkning på

vassdraget, verken i forhold til forurensing eller allmenne forhold som friluftsliv og biologisk mangfold. Kunnskapsgrunlaget vurderes som tilstrekkelig for å fatte vedtak i saken.

Føre var prinsippet

Tiltaket er så vidt beskjedent at rådmannen vurderer det som lite sannsynlig at tiltaket vil føre til alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Samla belastning

Tiltaket er så vidt beskjedent at samla belastning på naturområdene i Stordals-området ikke vil bli nevneverdig påvirket og endret som en følge av tiltaket.

Kostnader ved miljøforringelse ansees ikke som relevant.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tillatelse til avløp behandles som en egen sak i henhold til forurensingsloven. Vassdrag vil ikke bli berørt av tiltaket.

Kulturminner som oppdages under arbeidet skal meldes til kulturminnemyndigheter, og tiltakshaver skal stanse arbeidet, jfr. kulturminneloven § 8.2. Dette er tiltakshaver sitt selvstendige ansvar.

Konklusjon

Etablering av nye eneboliger i Meråker vurderes som positivt ut i fra samfunnsmessig fordeler. Det er heller ingen vesentlige negative konsekvenser av den omsøkte boligtomta. Det er reist problemstillinger knyttet til mulige framtidige negative effekter for landbruksdrift, men rådmannen konkluderer med at ut i fra dagens drift vil det ikke være vesentlige negative konsekvenser for landbruksdrift. Høringen av saken har ikke belyst andre sider ved saken enn de som er drøftet i saksframlegget. Samlet sett er derfor rådmannen positiv til søknaden og innstiller på et positivt vedtak i saken.