



Saksbehandler: Kjell Inge Sandvik
Telefon:
Teknikk og miljø

Gbnr 138/2 - Nordre Alby gård - Albykilen 32 - Midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for golfvirksomhet

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for kommunalteknikk	21.11.2018	287/18

Rådmannens innstilling

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-3 gis det midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruk av areal avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) til golfvirksomhet.
2. Området skal kunne benyttes av allmennheten.
3. Det må ikke gjøres tiltak som forringer arealets egnethet til framtidig jordbruksproduksjon.
4. Det dyrkbare arealet kan kreves tilbakeført til landbruksproduksjon dersom dette anses nødvendig av hensyn til matvareproduksjon og samfunnsmessige hensyn.
5. Den midlertidige dispensasjonen utløper 01.08.2022. Arealet skal da uten utgift for kommunen tilbakeføres til LNF.

Det vises til de vurderinger og begrunnelser som fremkommer i saksutredningen nedenfor.

Hovedutvalg for kommunalteknikk 21.11.2018:

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

HFK- 287/18 Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-3 gis det midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruk av areal avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål

(LNF) til golfvirksomhet.

2. Området skal kunne benyttes av allmennheten.
3. Det må ikke gjøres tiltak som forringer arealets egnethet til framtidig jordbruksproduksjon.
4. Det dyrkbare arealet kan kreves tilbakeført til landbruksproduksjon dersom dette anses nødvendig av hensyn til matvareproduksjon og samfunnsmessige hensyn.
5. Den midlertidige dispensasjonen utløper 01.08.2022. Arealet skal da uten utgift for kommunen tilbakeføres til LNF.

Det vises til de vurderinger og begrunnelser som fremkommer i saksutredningen nedenfor.

Vedlegg:

Oversiktskart i M=1:5000 med kommuneplanlag
Situasjonskart i M=1:2000
Flyfoto M=1:2000
Kopi av jordlovsbehandling i sak HMK-16_230
Søknad om midlertidig dispensasjon datert 07.03.2018
Søknad om dispensasjon datert 18.04.2017

Vedlegg

Oversiktskart i M=1:5000 med kommuneplanlag
Situasjonskart i M=1:2000
Flyfoto i M=1:2000
Kopi av jordlovsbehandling i sak HMK-16/230
Søknad om midlertidig dispensasjon datert 07.03.2018
Søknad om midlertidig dispensasjon datert 18.04.2017

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Saken gjelder midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for golfvirksomhet i område avsatt til LNF.

Rådmannen kan ikke se at bruk av LNF-område til golfvirksomhet vil tilsidesette hensynet bak LNF-formålet på en vesentlig måte, og finner også at fordelene er større enn ulempene. Vilkårene for å kunne gi midlertidig dispensasjon er derfor til stede, og rådmannen anbefaler at dispensasjon gis som omsøkt tidavgrenset til 01.08.2022.

Innledning

Det foreligger søknad om midlertidig dispensasjon etter plan- og bygningsloven for golfbane på eiendommen gbnr. 138/2 – Nordre Alby gård – Albykilen 32 på Veierland.

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNF i kommunedelplanen for Nøtterøy med bestemmelser datert 31.01.2018. Iht. kommuneplanbestemmelsenes pkt. 28 er det kun tillatt med tiltak i samsvar med arealformålet landbruk, natur og friluftsliv i områder avsatt til LNF-formål. Det omsøkte tiltaket betinger derfor at det gis dispensasjon.

Søknaden er forelagt Fylkesmannen i Vestfold. Fylkesmannen har ingen merknader til at midlertidig dispensasjon fra kommuneplanen gis.

Historikk

Fylkesmannen i Vestfold gav den 24.10.2002 midlertidig omdisponeringstillatelse etter jordloven av en parsell dyrket mark på eiendommen til rekreasjonsformål og allmennhetens bruk. Tillatelsen ble gitt for 10 år. Den 18.08.2004 gav tidligere Nøtterøy kommune dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel til anleggelse av golfbane på arealet. Dispensasjonen ble gitt for en periode på 8 år og med vilkår om at området skulle kunne nyttes av allmennheten.

Det ble i desember 2004 inngått en leieavtale mellom grunneier og Veierland Golf Pitch and Put A/S for leie av arealet på ca. 15 daa. Avtalt leietid var i utgangspunktet fra 01.10.2004 til 01.08.2012, men med bestemmelser om forlengelse i ytterligere to perioder på 10 år hver.

Veierland Golf Pitch and Put A/S søkte i juli 2010 om forlengelse av dispensasjons- og

omdisponeringstillatelse for 10 nye år, gjeldende fra august 2012. Kontakt mellom søkerne, deres advokat og kommunen resulterte i at Veierland Golf Pitch and Put A/S sin søknad ikke ble tatt til behandling. I stedet søkte grunneier i mars 2011 om forlengelse av dispensasjons- og omdisponeringstillatelsene men da begrenset ut 2017. Formannskapet i tidligere Nøtterøy kommune gav den 11.05.2011 tillatelse til midlertidig omdisponering etter jordloven som omsøkt. Det foreligger ikke dispensasjon etter plan- og bygningsloven fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Det ble i sak HMK-16/230 den 15.12.2016 gitt tillatelse etter jordloven til midlertidig omdisponering av dyrket mark til golfbane under visse vilkår. Saken følger vedlagt.

Søknad om midlertidig dispensasjon

Det foreligger søknader om midlertidig dispensasjon etter plan- og bygningsloven for bruk av areal avsatt til LNF til golfvirksomhet fram til 01.08.2022. Søknadene er datert 18.04.2017 og 07.03.2018 og følger vedlagt. Søker begrunner dispensasjonen i hovedsak med at de relevante forhold er de samme i dag som da kommunen i 2004 fattet vedtak om dispensasjon for 8 år. Videre fremholder søker at kommunen ikke behandlet søknad om forlengelse i 2012 som en dispensasjon etter plan- og bygningsloven – kun etter jordloven. Videre viser søker til at omdisponering til golfbane er i Landbruk- og matdepartementets rundskriv M-2013-1 pkt. 6.4 nevnt som typisk eksempel på bruk som innebærer at arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon. Golf er dessuten er helsebringende aktivitet, og en golfbane er en sosial arena av velferdsmessig betydning for golferne. Bruk av arealet til omsøkt aktivitet vil i tillegg hindre gjengroing.

Faktagrunnlag

Kommunedelplan for Nøtterøy med bestemmelser datert 31.01.2018

Plan- og bygningslovens § 11-6 – Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningslovens kap. 19-3 – Midlertidig dispensasjon.

Sak HMK-16/230 av 15.12.2016: Midlertidig omdisponering av dyrket mark til golfbane, jordlovsbehandling.

Vurderinger

Forholdet til naturmangfoldloven (nml)

Det vises til naturmangfoldloven (nml) § 7 der det fremgår at prinsippene i samme lov §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Nml § 8 sier at beslutningstaker skal bygge på vitenskapelige kunnskaper når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet. Dette gjelder i utgangspunktet kunnskap som allerede er tilgjengelig.

Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, prioriterte arter eller rødlistearter i det aktuelle området, jfr. naturbase og artsdatabasens artskart. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 er dermed oppfylt og det anses ikke som nødvendig med en vurdering knyttet til nml. §§ 9-12. Hensynet til naturmangfoldloven anses dermed som ivaretatt.

Forholdet til plan- og bygningsloven

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven krever grunnlagt søknad. Kommunen kan gi dispensasjon hvis hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra – eller hensynene i lovens formålsbestemmelse – ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det blir vektlagt om det foreligger negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet, dispensasjonens eventuelle konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale rammer og mål.

Forholdet til kommuneplanens utfyllende bestemmelser pkt. 28 om forbud mot tiltak i LNF-områder
Av kommuneplanens utfyllende bestemmelser pkt. 28 fremgår det at det kun er tillatt med tiltak som er i samsvar med arealformålet landbruk, natur og friluftsliv (LNF), jfr. § 11-1 nr. 1.

Hensynet bak bestemmelsen er å hindre uheldig nedbygging og privatisering av områder avsatt til LNF.

Midlertidig dispensasjon

Etablering av golfbaner på produktive arealer kan føre til varige arealbeslag til bygninger, parkeringsplasser og veier. Ved anleggelse av golfbaner skjer det også terrenginngrep og masseforflytninger i forbindelse med opparbeidelse av infrastruktur, utslagssteder, greener og kunstige hindre. Slike inngrep innvirker på kvaliteten på jorda og arealenes egnethet for jordbruksproduksjonen i fremtida.

Dersom golfbaner skal etableres på dyrka og dyrkbare arealer, er det sentralt hvilke inngrep som gjøres i planområdet. Mulighetene for å bruke arealene til framtidig jordbruksproduksjon avhenger av hvordan disse inngrepene lokaliseres og utformes. Det vil teknisk sett være mulig å tilbakeføre store deler av en golfbane til landbruk. På arealer hvor det er gjort større inngrep og foretatt betydelige investeringer, vil tilbakeføring imidlertid være lite sannsynlig bortsett fra i krisesituasjoner. Krisesituasjoner i denne sammenheng vil dreie seg om krig, blokade eller en miljøkatastrofe. De inngrep som foretas på dyrka og dyrkbare arealer må følgelig gjennomføres med tanke på at det skal være mulig å bruke arealene til jordbruksproduksjon ikke bare i en krisesituasjon, men også hvis driften av golfbanen opphører av andre årsaker.

Det vises for øvrig til rundskriv T-2001-2 fra Miljøverndepartementet og Landbruksdepartementet som omhandler arealplanlegging og golfbaner.

Vurdering om hvorvidt hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt

Søknaden innbefatter verken oppføring av bygninger, infrastruktur eller massearbeider som vil vanskeliggjøre tilbakeføring til landbruksareal. Rådmannen må derfor i all hovedsak legge sterk vekt på den begrunnelse som fremkommer i jordlovsbehandlingen i sak HMK-16/230 av 15.12.2016:

Den klare og overordnende målsettingen om at dyrket jord skal nyttes til jordbruksproduksjon taler mot omdisponeringstillatelse. Samtidig er det slik at man i enkelte områder har jordbruksarealer hvor drift av ulike årsaker har blitt vanskeliggjort, og hvor arealene trues av gjengroing. I slike tilfeller kan en bruk av arealet som ivaretar kulturlandskapshensyn og allmennhetens tilgjengelighet være et alternativ. Bruk av arealet til golfbane er med og holder arealet åpent. Med klare vilkår satt for omdisponering og dispensasjon vil bruken også gi mulighet for allmennhetens tilgjengelighet til arealet.

Rådmannens oppfatning er at man ved å innvilge søknad om midlertidig dispensasjon etter dette ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak LNF-formålet.

Vurdering om fordelene er klart større enn ulempene

Arealet har i flere år blitt benyttet til golfaktivitet, og søknaden medfører ingen endring i allerede etablert bruk. Arealene vil være relativt kurant å tilbakeføre til landbruksformål dersom dette skulle vise seg å bli aktuelt og/eller nødvendig senere.

Det anbefales at dispensasjon gis på vilkår om at området skal kunne benyttes av allmennheten. Dette vil være positivt for friluftinteressene. Golfbanedriften vil dessuten forhindre gjengroing av arealet og således bidra til å ivareta hensynet til kulturlandskapet. Det legges dessuten en viss vekt på at golfvirksomhet anses som positivt for folkehelsen. Søknaden gjelder et relativt begrenset areal. For Veierland generelt er det slik at jordbruksvirksomheten har gått ned. Det er ikke fremmet

signaler overfor kommunen om at arealet igjen ønskes tilgjengelig for jordbruksproduksjon.

Rådmannen mener at fordelene synes større enn ulempene.

Konklusjon

Rådmannen finner at vilkårene for å kunne gi midlertidig dispensasjon for omdisponering av areal avsatt til LNF til golfvirksomhet er til stede, og anbefaler derfor at det gis midlertidig dispensasjon som omsøkt fram til 01.08.2022. Det forutsettes at arealet blir åpent og tilgjengelig for allmennheten.