

Til møtedeltakerne

## **Ramsberg - oppsummering etter møte vedrørende spørsmål om mulighet for boligbygging - Jessnesvegen 656, gnr bnr 754/3**

Møtet gjaldt eiendommen Ramsberg. Eiendommen ligger på Jessnes, inntil Jessnesvegen og boligområdet på Lille Jessnes (Borghild Rudsveg). Ramsberg er en landbrukseiendom på ca 17 daa. Av dette er ca 6 daa dyrket mark, resten er skog, tun, veg mm. Det er ett bolighus på eiendommen. Høyspentledning, vann og avløpsledninger krysser eiendommen på vestsiden og parallelt med veien over eiendommen. En vesentlig del av skogen er ryddet og brukes som friområde for tilstøtende boligbebyggelse.

Tilstede i møtet var en representant for eierne av eiendommen og representanter for interesserte kjøpere. Anne Gunn Kittelsrud og Johanne Aasnæs Sørum representerte kommunen.

Eiendommen vurderes solgt og eierne ønsker fortrinnsvis eiendommen omdisponert for boligbygging i sin helhet for å kunne selge den som utbyggingsareal, ikke som landbrukseiendom.

De interesserte kjøperne er to-tre (eventuelt flere) unge par som har tilknytning til Ringsaker, som ønsker å bygge og bosette seg sammen og som er på utkikk etter et sted for å oppføre 2-3 eller flere boliger i en tunløsning helst med mulighet for dyrking. Det kan være ei stortomt eller gjerne et småbruk.

Kommunen ønsker befolkningsvekst, hilser tilbakeflytting av barnefamilier velkommen og vil gjerne være behjelpelige med å finne løsninger. Det er interessant for kommunen å støtte opp om alternative boformer, men det er en utfordring å finne hensiktsmessige tomter. Konsepter med boliger i fellesskap og med dyrkingsmuligheter er i tiden, men passer ikke uten videre inn verken i vanlige byggefelt eller på «vanlige» landbrukseiendommer. En ser også at det er vanskelig å få kommersielle utbyggere til å satse på slike boformer. Dette er bakgrunnen for at kommunen arealplanmessig har engasjert seg i saken og valgt å bruke tid på å hjelpe til med å finne løsninger.

### **Mulighet for omdisponering av eiendommen Ramsberg fra LNF til boligbebyggelse**

Kommunens vurdering er at en ikke kan påregne omdisponering av hele eiendommen verken nå eller gjennom en framtidig arealplanvurdering ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

Det er bare skogområdet inntil eksisterende boligfelt som eventuelt kan tenkes å være mulig for nedbygging. For at eierne skal få mer svar nå enn en administrativ vurdering fra kommunen, så er eneste mulighet å sette i gang et privat planforslag for boligbygging.

Gjennom varsel om oppstart vil en innhente uttalelser fra berørte parter og myndigheter. Det er fri forslagsrett for private reguleringsplanforslag, men fra kommunens side anbefales det i så fall å begrense forslaget til tunet med skogområder inntil eksisterende boligområde. Det er vesentlig sjans for at det ikke kan godkjennes, da annen bruk enn landbruk må ventes å møte stor motstand fra regionale myndigheter som har i oppgave å påse at nasjonale mål om jordvern følges opp.

### **Boligtunkonsept - muligheter for planavklaring eller dispensasjon**

Kjøpergruppen som ønsker seg et felles boligmiljø i tun er også avhengig av avklaring/tillatelse gjennom reguleringsplan eller dispensasjon for å kunne oppføre mer enn én bolig på eiendommen. En slik boliggruppe på småbruk eller lignende er egentlig spredt boligbygging i LNF-områder. Det kan være to veier videre for å fremme et slikt boligkonsept:

Dispensasjon. Dispensasjonssøknad for å oppføre to eller flere boliger på småbruk/landbrukseiendom.

Privat reguleringsplanforslag. Et planforslag for kulturlandskapstilpasset utbygging der LNF-formålet opprettholdes, vesentlig landskapstrekk bevares og det definerer et LNF-område for spredt boligbygging på tunet.

(En kan også fremme reguleringsplanforslag for boligformål som beskrevet ovenfor med den usikkerheten som er beskrevet.)

### **Mer om jordvern**

Plansjefen tok ansvar for å innhente landbrukssjefens uttalelse i etterkant av møtet. Dyrket mark har sterkt vern. Landbrukssjefen er klart avvisende til utbygging. Begrunnelsen er at det vil være et vesentlig inngrep i et sammenhengende LNF-område og gi økt press på tilgrensende landbruksarealer både med ulemper for drift og forventninger om ytterligere nedbygging. Det bekreftes at det overhode ikke er realistisk å tenke seg godkjenning for nedbygging av dyrket mark. Eier bør derfor se helt bort fra muligheten for nedbygging av dyrket mark. Det er et mål at det dyrkede arealet opprettholdes i landbruksproduksjon. Jordvernhensynet tilsier også at en ikke skal bygge ned skog/beiter/andre arealer som egner seg for oppdyrking og heller ikke bygge inn i landbruksområder slik at hensynet til boligbebyggelse kan hemme landbruksdrift ( klager på lukt, støv mm).

### **Oppsummering og videre anbefaling**

På den ene siden er kommunen arealplan- og landbruksfaglig forpliktet til å ta vare på landbruksarealer. På den andre siden er det samfunnsinteresser i å bidra til løsninger i møte med unge familier som ønsker å bosette seg i kommunen i en landlig bosituasjon med felles tun og dyrkingsmuligheter. Det viktigste argumentet for å åpne for vurdering av et planforslag eller dispensasjonssøknad er følgende: Dersom det skal etableres et slik bomiljø, er det en fordel om det kommer nær eksisterende boligbebyggelse/tettsted som Jessnes, og ikke midt i et større sammenhengende landbruksområde.

Det er også bedre å ta utgangspunkt i eksisterende tun/eksisterende spredt boligbebyggelse enn at ønske om landlig bosituasjon fører til fradeling av nye enkelteiendommer eller boligutvikling på andre landbruksområder med mindre innslag av boligbebyggelse i området.

På grunnlag av den landbruksfaglige vurderingen, frarådes det å varsle oppstart for regulering til boligformål fordi det åpenbart er i konflikt med landbruksinteresser og at det er stor sannsynlighet for at det stoppes av hensyn til jordvern.

Et LNF-basert boligprosjekt er heller ikke enkelt fordi flere boliger ikke kan begrunnes i landbrukseiendommen. Dersom det er ønskelig å gå videre og undersøke muligheten for et tunprosjekt på Ramsberg, anbefales det å tilpasse prosjektet med sikte på dispensasjonssøknad for etablering av to-tre boliger på/ved tunet på landbrukseiendommen.

- Det må sikres fortsatt aktiv landbruksdrift på østre del av eiendommen/dyrket mark.
- Bevare/oppretholde viktige kulturlandskapselementer, spesielt eksisterende randsoner mot dyrket mark.
- Samle boligene i en tett gruppe/tun med felles bygg for garasjer/uthus etc. og sørge for at boliggruppen er tydelig adskilt fra tilstøtende boligområde og bygger ned minst mulig areal.

Interessentene for kjøp kan også vurdere andre eiendommer. Småbruk/landbrukseiendommer andre steder vil ha samme utfordringer som Ramsberg. Hvis nybygging av boliger er en forutsetning, så er det antakelig best å se etter ei stor tomt som er godkjent for boligbygging ( eller kan godkjennes). Hvis en ønsker landbrukseiendom, så anbefales det å vurdere gjenbruk av eksisterende bebyggelse. I så fall kan en se etter mindre landbrukseiendommer som har to eller flere eksisterende boliger på eiendommen fra før og der en kan påregne mulighet for utvikling av disse.

Brevet er en oppfølging etter møtet og en veiledning for videre prosess. Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål eller dersom det er ønskelig å gå videre med noen av de skisserte mulighetene.

Med hilsen

Anne Gunn Kittelsrud  
Plansjef

Johanne Aasnæs Sørum  
Planrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*