



INDRE FOSEN KOMMUNE
Rådhusveien 13
7100 RISSA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marit Hagen, 71258488

Indre Fosen - vedtak i klagesak - 19/5 – fradeling av tomter til boligformål

Fylkesmannen endrer kommunens vedtak, og avslår søknaden om dispensasjon. Klagen er dermed tatt til følge.

Vi viser til oversendelsesbrev av 15.01.2020 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, der Fylkesmannen i Møre og Romsdal blir oppnevnt som settefylkesmann for Fylkesmannen i Trøndelag.

Eierne av gnr. 19 bnr. 5, Nina og Kristoffer Fjeldvær, søkte den 21.03.2019 om dispensasjon fra kommuneplanen til å fradele to tomter til boligformål. I brev av 02.04.2019 korrigerer de søknaden til primært å gjelde tre tomter til boligformål, subsidiært to.

Indre Fosen kommune forela søknaden for Fylkesmannen i Trøndelag og Sametinget. Fylkesmannen i Trøndelag frarådet at det blir gitt dispensasjon, og gjorde oppmerksom på at de ville vurdere å påklage et positivt vedtak. Sametinget hadde ingen særskilte merknader til søknaden.

Søknaden ble behandlet av Indre Fosen kommune v/arealutvalget den 20.08.2019. Det fremgår av vedtak med saksnr. 47/19 at tiltakshavers søknad om å fradele tre tomter ble innvilget.

Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Trøndelag i brev av 12.09.2019. Tiltakshaverne ble forelagt klagen i brev av 21.10.2019, og kom med sine merknader i brev av 07.11.2019. Arealutvalget behandlet klagen i møte den 17.12.2019. Det ble der besluttet at vedtaket om å innvilge søknaden skulle opprettholdes, jf. vedtak med saksnr. 74/19. I samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 er saken deretter oversendt fylkesmannen som klageinstans.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers vises det til saksdokumentene.

Fylkesmannens merknader:

Vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saken og dersom klagen blir tatt til følge kan vedtaket endres eller oppheves og sendes tilbake for ny behandling i kommunen.



Tiltak og plangrunnlag

Indre Fosen kommune trådte i kraft 01.01.2020, og består av tidligere Rissa kommune og Leksvik kommune. Ny arealplan er under utarbeiding, og er planlagt vedtatt i løpet av 2020. Inntil videre gjelder arealdelen av kommuneplanen for tidligere Rissa kommune, vedtatt 23.09.2010, hva gjelder omsøkte tiltak.

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon og tillatelse til å fradele tre tomter på til sammen 3200 m² til boligformål, og er planlagt utført i et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det følger av arealplanens bestemmelser punkt to, hva gjelder LNF-områder, at ny spredt boligbebyggelse, som ikke er tilknyttet stedbunden næring, ikke skal tillates. Bestemmelsenes punkt én sier videre at for områder hvor det foreligger delplan, kan fradeling av ubebygde tomt til boligformål ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Tiltaket er følgelig i strid med gjeldende arealformål, og dennes bestemmelser, og er derfor avhengig av dispensasjon.

Rettsgrunnlag

Kommunen kan gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel med hjemmel i pbl. § 19-2. Det følger av bestemmelsens vilkår at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dersom slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved dispensasjonen må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det sentrale spørsmålet i denne saken er således om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Fylkesmannens vurdering

Ved dispensasjon fra arealplaner må det ses hen til at disse som oftest har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ. I motsetning til de generelle reglene i plan- og bygningsloven, som skal fange opp mange ulike tilfeller, gjelder planer konkrete forhold, hvor kommunen har tatt uttrykkelig stilling til hvordan et område skal utnyttes. Det skal derfor ikke være kulant å dispensere fra en plan.

Formålet med å legge et område ut som LNF-område i plan er å hindre en utbygging av området som vil være i strid med landbruks-, natur- og friluftsinnteresser. I denne saken ligger området som søkes fradelt i en liten skogteig, nær et myrområde, det består av dyrkbar jord, og grenser til fylldyrka jord. Kommunen opplyser om at det aktuelle område benyttes som turområde for nærliggende skole. Det er følgelig flere av hensynene bak arealformålet LNF som gjør seg gjeldende i denne saken;

En fradeling til boligformål i et landbruksområde vil innebære en fragmentering av landbruksarealet, og vil dermed kunne være uheldig med tanke på fremtidig drift og hensynene bak jordvernet. Ifølge Nasjonal jordvernstrategi, skal det foreligge svært store samfunnsinteresser, og klart dokumenterte behov for at jordbruksareal skal omdisponeres. Videre vil en fradeling medføre en sammenblanding av bolig- og landbruksinteresser, og det vil potensielt kunne oppstå konflikt mellom disse interessene, for eksempel knyttet til støy, lukt mv. Dette vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdriften. Det må i denne sammenheng ses hen til at en fradeling vil skape en fritt omsettelig eiendom, slik at ulemper ved en fradeling må vurderes ut fra et lengre tidsrom.



Hensynet bak naturmangfoldet og landskapshensyn gjør seg også gjeldende, særlig ettersom omsøkte tiltak ligger tilgrenset et myrområde (Dalamyra). Klager har i sin uttalelse av 12.06.2019 vist til at myrer generelt er viktige for at bevaring av naturmangfold og lagring av vann og CO₂, og at den aktuelle myren spesielt er mer eller mindre intakt, og består av ombrotrof myrvegetasjon.

Ifølge kommunen blir omsøkte areal i dag benyttet som turområde for skolen som ligger i nærområdet. En eventuell dispensasjon vil dermed også gå på bekostning av hensynene bak friluftsførmålet, og intensjonene knyttet til hensynet til barn og unges interesser, jf. rundskriv T-2/08.

Fylkesmannen har etter en samlet vurdering av ovennevnte hensyn kommet til at dispensasjon som omsøkt vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak kommuneplanens LNF-formål. Det vises også til pbl. § 19-2, 4. ledd, som sier at kommunene ikke bør gi dispensasjon fra planer dersom berørt statlig fagmyndighet har gått mot dispensasjon. Som Fylkesmannen i Trøndelag påpeker, vil det være naturlig å vurdere behov, lokalisering etc. for nye tomter ved revidering av kommuneplanens arealdel.

Ettersom det første vilkåret i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt, vurderer Fylkesmannen det lite hensiktsmessig å vurdere fordeler og ulemper ved tiltaket, da begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Etter dette finner fylkesmannen at vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven. Klagen har således ført fram.

Fylkesmannens vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 34, rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 fra Kommunal- og regionaldepartementet, finner fylkesmannen å måtte endre kommunens vedtak i sak nr. 47/19, og avslår søknaden om dispensasjon til å fradele tre (to) tomter til boligformål.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Helge Mogstad (e.f.)
direktør

Marit Hagen
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Nina K Lein Fjeldvær

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

Lars Kristoffer Fjeldvær

Askjemsveien 154

Postboks 2600

Askjemsveien 154

7105

7734

7105

STADSBYGD

STEINKJER

STADSBYGD