



INDRE FOSEN KOMMUNE

Postboks 23

7101 RISSA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Marit Hagen, 71258488

## Indre Fosen kommune - vedtak - klage byggesak - 23/10 - fradeling

Fylkesmannen endrer kommunens vedtak, og finner å måtte avslå søknaden om dispensasjon. Klagen er dermed tatt til følge.

Vi viser til oversendelsesbrev av 04.08.2020 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, der Fylkesmannen i Møre og Romsdal blir oppnevnt som settefylkesmann for Fylkesmannen i Trøndelag.

Kjell Overskott har i søknad mottatt av Indre Fosen kommune den 07.08.2019, søkt om dispensasjon til å fradele to tomter på til sammen 4,4 mål fra gnr. 23 bnr. 3 og gnr. 23 bnr. 10. Even Overskott, sønn av tiltakshaver og tiltenkt eier av den ene tomten, opplyser i e-post til kommunen av 11.11.2019 at de endrer søknaden ved å redusere størrelsen på tomtene til totalt 3 mål, samt endrer plasseringen.

Både søknaden og endringssøknaden ble forelagt for Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag og Sametinget i brev av henholdsvis 13.08.2019 og 04.12.2019. Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag fraråder at det blir gitt dispensasjon til omsøkte tiltak. Sametinget har ingen spesielle merknader til tiltaket.

I møte den 10.03.20120 har arealutvalget, under sak nr. 16/20, innvilget søknaden.

Vedtaket er påklaget av Fylkesmannen i Trøndelag ved brev datert 30.03.2020. Som grunnlag for klagen er det i det vesentlige anført at vilkårene for verken dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) 19-2 eller omdisponering i henhold til jordlova er oppfylt.

Klagen ble forelagt for tiltakshaver i brev av 05.04.2020. Det foreligger imidlertid ingen uttalelse fra tiltakshaver i saksdokumentene.

Kommunen v/arealutvalget behandlet klagen i møte den 26.05.2020. Det fremgår av sak nr. 35/20 at de har holdt fast på det første vedtaket i sak nr. 16/20. I samsvar med pbl. § 1-9 er saken deretter oversendt fylkesmannen som klageinstans.



I forbindelse med fylkesmannens klagebehandling er det mottatt ytterligere skriv fra Even Overskott, jf. brev av 10.08.2020. Her vises det til kommunens vedtak om ikke å ta klagen til følge, ble avgjort med seks mot én stemme. Vedtaket om å innvilge søknaden, ble avgjort med fire mot tre stemmer. Overskott påpeker at politikerne var på befaring i forbindelse med klagebehandlingen, og at det derfor er uheldig at Fylkesmannen i Trøndelag avsto politikernes invitasjon til å delta på befaringen.

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

### **Fylkesmannens merknader:**

Klagen er fremsatt innenfor lovbestemt klagefrist og 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.

Fylkesmannen anser saken som tilstrekkelig opplyst gjennom tilgjengelige kartløsninger og oversendte saksdokumenter til å kunne avgjøre saken, jf. fvl. §§ 33, jf. 17

### ***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.

Tiltaket er omtalt som fradeling av tre mål til boligformål, og er planlagt utført i et område avsatt til landbruk-, 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 fradeling til formål som nevnt i tidl. pbl. §§ 84, 86 a, 86 b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner), ikke kan finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Ettersom omsøkte tiltak gjelder fradeling, vil ikke formålet med tiltaket kunne vurderes som stedbunden næring, da eiendommen vil bli skilt ut fra gården. Fylkesmannen legger derfor til grunn at formålet med begge tomtene er boligformål. Tiltaket er følgelig i strid med gjeldende arealformål og plankravet, og er derfor avhengig av dispensasjon.

Fylkesmannen nevner for øvrig at tiltaket også vil være avhengig av samtykke i samsvar med jordlova §§ 9 og 12. Kommunen har gitt nødvendig samtykke, men dette er ikke påklaget. Fylkesmannens klagebehandling omfatter derfor ikke tillatelse etter jordlova.

### ***Rettsgrunnlag***

#### ***Dispensasjon:***

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*

Fylkesmannen velger først prøve om vilkårene for dispensasjon fra arealformålet er oppfylt.

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.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planer som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men at dette behandles som en endring av planen.

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 er det særlig landbruksinteressene som gjør seg gjeldende.

En fradeling til boligformål i et landbruksområde vil innebære en fragmentering av landbruksarealet, og vil dermed kunne være uheldig med tanke på fremtidig drift. 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.

Ifølge Norsk institutt for bioøkonomi består området som søkes fradelt av produktiv skog og overflatedyrka jord, jf. gardskart.nibio.no. Det fremgår av saksdokumentene at området i stor grad blir benyttet til beiteområde per i dag. Ifølge Nasjonal jordvernstrategi skal det foreligge svært store samfunnsinteresser, og klart dokumenterte behov for at jordbruksareal skal omdisponeres. Dyrkbar jord har i så henseende like sterkt vern som fulldyrka jord, da det skal tas hensyn til framtidige behov.

Kommunen har i sin dispensasjonsvurdering lagt vesentlig vekt på bosettingshensynet, og at tomtene vil ligge i et område med flere boliger. Kommunen har videre lagt til grunn at kulvert (tunnel/bru) for landbruk etableres, slik beitende dyr får tilgang til begge sider av omsøkt atkomstveg.

Fylkesmannen har forståelse for kommunens vilje til å imøtekomme tiltakshavers ønske om å bygge bolig på egen gårds eiendom, og samtidig tilby et av sine barn tomt til samme formål. Dette er imidlertid et ønske som generelt vil kunne gjøre seg gjeldende i slike områder, og som dermed ikke kan begrunne dispensasjon i seg selv. En eventuell innvilgelse av omsøkte tiltak vil kunne gi uheldig presedensvirkning for andre i området som ønsker å fradele en tomt, og slik bidra til en bit-for-bit nedbygging av landbruksarealet. I tillegg er konfliktpotensialet også til stede. Selv om fradeling skjer som et ledd i et generasjonsskifte nå, vil tomtene i fremtiden være fritt omsettelig. Konflikt mellom landbruks- og boliginteressene vil dermed kunne oppstå på sikt, og slik bli en ulempe for landbruksdriften.

Etter fylkesmannens syn er det videre er det et tungtveiende argument at kommunen eksplisitt har inntatt i planbestemmelsene at *ny* spredt boligbebyggelse, som ikke er tilknyttet stedbunden næring,



ikke skal tillates i områder avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde. Kommunen har her bevisst avstått fra å tillate spredt boligbygging i enkelte LNF-områder, noe som kan tyde på at de ønsker et strengt jordvern. Omsøkte tiltak vil, som nevnt over, kunne skape presedens for lignende saker, og på denne måten også svekke planen som beslutningsgrunnlag. På generelt grunnlag bør derfor varig endring av arealformål avklares gjennom endring av planen, noe kommunen også stiller krav om i planbestemmelsens punkt 1, hvor det blant annet fremgår at fradeling ikke kan finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Fylkesmannen har etter en samlet vurdering av ovennevnte hensyn kommet til at dispensasjon til omsøkte tiltak 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 myndighet har gått mot dispensasjon. Som klager påpeker, vil det være naturlig å vurdere behov, lokalisering etc. for nye tomter i forbindelse med den pågående revideringen 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 gis. Av samme grunn anses det ikke nødvendig å vurdere om vilkårene for dispensasjon fra plankravet er oppfylt.

Fylkesmannen har etter dette kommet til at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Kommunen har således ikke adgang til å gi dispensasjon, og vedtaket er følgelig 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 Indre Fosen kommunes vedtak i sak nr 16/20, og avslår søknaden om dispensasjon til å fradele 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

Frida Farstad Brevik (e.f.)  
fagleder

Marit Hagen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



Kopi til:

Kjell Overskott

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

Øverskottveien 74

Postboks 2600

7105

7734

STADSBYGD

STEINKJER