



## Saksframlegg

| <i>Saksnr</i> | <i>Uvalg</i>  | <i>Møtedato</i> |
|---------------|---------------|-----------------|
|               | Arealutvalget |                 |

Saksbehandler: Hege Hopen Amundal

Arkivsak: 2019/6042

Dato: 17.05.2020

### **Gbnr. 23/3 og 23/10 Kjell Overskott. Søknad om deling av eiendom. Dispensasjonssak. Ny behandling**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Indre Fosen kommune tar fylkesmannens klage til følge. Med hjemmel i jordlovens § 9 avslås søknad om omdisponering av dyrka og dyrkbar jord på eiendommen gbnr. 23/3 og 23/10 i Indre Fosen kommune i forbindelse med fradeling av to boligtomter.

Med hjemmel i jordlovens § 12 avslås søknaden om fradeling av to tomter på samlet ca. 3,5 da med formål til boligtomter inkludert vei fra eiendommen gbnr. 23/3 og 23/10 i Indre Fosen kommune.

#### **Oppsummering:**

Etter en konkret vurdering av alle forhold ved saken så er kommunedirektøren av den oppfatning at hensynene i planen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt om søknaden blir imøtekommet. Etter en samlet vurdering kan man ikke se at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene i denne saken.

I møtet 10.03.2020 vedtok arealutvalget å gi dispensasjon fra kommuneplanen i forbindelse med fradelingen, samt omdisponering av ca. 1 da jord. Vedtaket ble gjort med 4 mot 3 stemmer, mot kommunedirektørens innstilling. Kommunedirektøren legger til grunn den samme innstillingen som i sak 16/20 i Arealutvalget.

Fylkesmannen påklager dette vedtaket. Fylkesmannens klage på vedtaket tillegges betydelig og avgjørende vekt.

## Saksutredning

Jordlovens formål er å legge til rette for at landbruksinteressene blir benyttet på en slik måte at de tjener samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Kommunedirektøren viser til saksframlegget i sak 16/20 som er vedlagt saken, samt klage fra Fylkesmannen i Trøndelag. Søker fikk mulighet til å uttale seg til sektormyndighetenes klage, kommunen har ikke mottatt uttalelse innen fristen.

Etter konkret forespørsel, befarings og vurdering vil administrasjonen omklassifisere deler av arealet på eiendommen fra fulldyrka til overflatedyrka. Gårdskartet beskriver arealressursene ut fra produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk. Det er arealets tilstand som skal legges til grunn for klassifiseringen, ikke bruken av arealet. Dette er ikke endret i kartet per dags dato pga. det tar litt tid før oppdateringene kommer inn i kartet. Endringen medfører ikke at kommunedirektøren vurderer denne saken annerledes, da arealet fremdeles er jordbruksjord. I tillegg har arealet blitt brukt til beite, og en omklassifisering vil ikke i seg selv føre til endring i bruken av arealet.

Arealutvalget vedtok i møtet 10.03.2020 å gi dispensasjon med følgende vedtak:  
Alternativt forslag fremmet i møtet av Petter Harald Kimo (Ap):

- Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gir Indre Fosen kommune v/Arealutvalget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med fradeling av tomter på eiendommen 23/3 og 23/10 som omsøkt.
- Med hjemmel i jordlovens § 9 omdisponeres om lag 1 dekar jord i forbindelse med fradeling av tomter på eiendommen 23/3 og 23/10.
- Med hjemmel i jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens §26-1 fradeles to tomter på om lag 3,5 dekar til boligformål av eiendommen gbnr. 23/3 og 23/10 som omsøkt.

Bosettingshensynet er avgjørende for at tillatelse gis. Tomtene vil ligge i et område med flere boliger. Tomtene/boligene vil ikke medføre en vesentlig ulempe for landbruket. Utvalget legger til grunn at kulvert for landbruk etableres i forbindelse med tomtene. Som forutsetning før byggetillatelse kan gis, må det foreligge en gyldig utslippstillatelse og tilknytning for vann.

Fylkesmannen klager i sitt brev 30.03.2020 på Indre Fosen kommune sitt vedtak i sak 16/20, om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNFR-formålet for fradelingen av to boligtomter fra eiendommene 23/3 og 23/10 i Indre Fosen kommune. Fylkesmannen begrunner dette med at jordvernet er kraftig innskjerpet, adkomstvegen medfører oppsplitting av dyrkajorda, avbøtende tiltak vil forbedre situasjonen, men vil være langt dårligere enn dagens situasjon. Boligtomter inne i et jordbruksområde vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i et langsiktig perspektiv og en vesentlig endring av kulturlandskapet. I tillegg viser de til at kommuneplanens arealdel nå er til revisjon og at det gjennom arbeidet med den foretas en helhetlig vurdering av boligsituasjonen på Stadsbygd. Fylkesmannen kan ikke se at bosettingshensynet i dette tilfelle er tungtveiende nok til at landbruksinteressene i området skal vike. I tillegg er det andre samfunnsinteresser som taler imot å gi dispensasjon.

Etter ønske fra leder i Arealutvalget tok kommunen kontakt med Fylkesmannen og ba de med på ei befaring med Arealutvalget og administrasjonen tilstede. Fylkesmannen ga følgende tilbakemelding:

*Trøndelag er et stort fylke og saksmengden på blant annet dispensasjonssaker er også stor. Vi er derfor nødt til å prioritere befaringer i saker vi selv mener vi har behov for det. Denne saken mener vi er godt opplyst og ved hjelp av sakspapirer og kart/flyfoto har vi tilstrekkelig opplysninger til å behandle den. Vi avslår derfor invitasjonen til å delta på befaring.*

Økt bosetting og tilflytting til kommunen er en hovedmålsetting for kommunen. Indre Fosen kommune ønsker å legge til rette for dette. Arealutvalget har valgt å legge stor vekt på bosettingshensynet i Stadsbygd i sitt vedtak, noe Fylkesmannen mener ikke er tungtveiende nok i denne saken. En sikring av landbruksinteressene vil også være med på å sikre videre bosetting og landbruksdrift. Kommunedirektøren er enige i at bosetting er veldig viktig, men at man da må finne alternative plassering av bolig som ikke er til vesentlig ulempe for landbruket. Siden kommuneplanens arealdel nå er under arbeid har man en mulighet til å ta en helhetlig vurdering av boligsituasjonen på Stadsbygd.

Ved å fradele tomter ute i et åkerlandskap vil man dreie forvaltningspraksis i en uheldig retning, med hensyn til jordvernet, arrondering, driftsmessige gode løsninger og kulturlandskapet. Saken vil kunne skape presedens for lignende søknader om fradeling av tomter i et sammenhengende jordbrukslandskap i sentrumsnære strøk.

## Konklusjon

Kommunedirektøren mener det er overvekt av momenter som taler for at søknaden ikke bør imøtekommes. Det legges vekt på Fylkesmannens klage som viser til at fradelingen er i strid med formålet i jordloven, vil forringe arronderingen, føre til driftsmessige ulemper og at kommuneplanens arealdel nå er til revisjon.

### Vedlegg

- 1 Gbnr. 23/3 og 23/10. Kjell Overskott. Søknad om deling av eiendom. Dispensasjonssak
- 2 Saksprotokoll 16/20 i Arealutvalget - 10.03.2020
- 4 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - søknad om deling av grunneiendom
- 5 Gbnr. 23/3 og 23/10. Kjell Overskott. Søknad om deling av eiendom.  
Disposisjonssak.  
Høring.
- 6 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - deling av grunneiendom - uttalelse
- 7 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - seling av grunneiendom - uttalelse
- 8 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - deling av grunneiendom - uttalelse

- 9 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - deling av grunneiendom - uttalelse
- 10 23/3, 23/10 - uttalelse fra Ytre Stadsbygd Samdrift
- 11 23/3, 23/10 - kart
- 13 Gbnr. 23/3 og 23/10. Kjell Overskott. Søknad om deling av eiendom. Ny høring.
- 14 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - deling av grunneiendom - uttalelse
- 15 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - deling av grunneiendom - uttalelse
- 16 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - deling av grunneiendom - klage på kommunens vedtak
- 17 Ad. Fradeling av boligtomter på gbnr 23/3 og 23/10 i Indre Fosen kommune. Fylkesmannens har klaget på vedtak i Arealutvalget