

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Arne Nordgård**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Klage på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring av badehus/lager til fritidsbolig på 1621/63/56 - Beian**Sakens bakgrunn og innhold**

Terje Lund Bakken søkte den 09.09.2013 om bruksendring av eiendommen gnr. 63 bnr. 56 til fritidsformål. I møte 05.11.2013 imøtekom Planutvalget søknad om dispensasjon fra kommunes arealdel for bruksendring av badeanlegg/lager på gnr. 63 bnr. 56 til fritidsbolig. Begrunnelse for å imøtekomme dispensasjonen var at tiltaket ikke vil føre til vesentlige ulemper for landbruksdrift og formålene i kommuneplanens LNF-sone 1.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag påklager i brev av 26.11.2013 vedtak som gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel – bruksendring av bygning til fritidsbolig på eiendommen 63/56:

Fylkesmannen har mottatt Ørland kommune sitt vedtak datert 05.11.2013 hvor det er gitt dispensasjon for bruksendring av en eldre bygning til fritidsbolig. Kommunen har opplyst at bygningen var i bruk som badehus fra til midten av 70-tallet. Av bilder som er vedlagt saken synes bygningen å være nokså felleferdig. Bygningen står på egen tomt på drøyt 200 m2 midt inne i et område med store sammenhengende jordbruksarealer. Det er ikke annen bebyggelse i nærheten. Området er i kommuneplanens arealdel er avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål.

Fylkesmannen er det slikt at det i realiteten er snakk om å etablere en frittliggende fritidsbolig inne i et aktivt jordbruksområde uten annen bebyggelse i nærheten. I henhold til Plan- og bygningsloven § 19-1 skal regionale og statlige sektormyndigheter hvis saksområde blir direkte berørt ha mulighet til å uttale seg før dispensasjon gis, og i henhold til samme lovs § 1-9 kan berørt statlig organ påklage et enkeltvedtak dersom dette direkte berører vedkommende myndighets saksområde.

I vår brev datert 09.10.2013 har vi frarådd at det gis dispensasjon på bakgrunn av følgende:

”Bygningen som er søkt bruksendret til fritidsbolig ligger i et større sammenhengende jordbruksområde, og den grenser til jordbruksareal på alle sider. Fylkesmannen merker seg at kommunen i brev datert 13.09.2013 uttrykker skepsis mot tiltaket fordi det lett kan oppstå konflikter mellom drift av jordbruksarealer og bruk av en bygning til fritidsbruk. Vi slutter oss til denne vurderingen, og vil derfor fraråde at det gis dispensasjon for bruksendring”

Landbruksmyndighetene har erfaring med konfliktene mellom interessene til de som har fritidsboliger i jordbruksområder, og jordbruksinteressene som følge av gjødsling og annen jordbruksdrift. Disse hensynene er forankret i jordloven, og som fagmyndighet etter dette regelverket blir vårt saksområde direkte berørt ved dispensasjon som er gitt.

Fylkesmannen er kjent med at kommunale landbruksmyndigheter tidvis opplever at mange eiere av bolig- og fritidseiendommer henvender seg fordi de opplever bl.a. gjødsling, bruk av jordbruksmaskiner m.m. som en ulempe. Disse konfliktene kan på sikt føre til at det legges restriksjoner på jordbruksdriften. Denne typen ulemper er sjeldent framme når første eier av fritidsboligen skal etablere seg. Den fradelte boligen vil imidlertid bli fritt omsettelig, og erfaringene tilsier at konfliktene med vil kunne aktualisere seg.

Vi har merket oss kommunens administrative vurderinger i forbindelse med at dispensasjon ble gitt:

”Eiendommen gnr 63, bnr 56 ligger på Beian i et aktivt jordbruksområde med dyrkajord på alle sider. Tomta ligger ikke i tilknytning til annen bebyggelse, men som en frittliggende tomt i dyrkajorda. Selve tomten er på 0.2 dekar, noe som er lite til å være fritidseiendom. Ettersom størrelsen på tomten er så liten, har vi erfaring fra at det etter en tid i mange tilfeller søkes om utvidelse av tomten, gjerne til oppsetting av garasje eller mulighet til å ha plen rundt huset. Dette er lite ønskelig, ettersom det vil legge beslag på god dyrkajord. En bruksendring vil medføre driftsmessige ulemper for drifta på nabobruk som driver med busdyrproduksjon, spesielt i forhold til spredning av busdyrgjødsel (luket og fluer), men også ved drift av arealene pga. støy og støv, noe som kan medføre begrensninger i hvordan omkringliggende arealer blir drevet”

Fylkesmannen slutter seg til den vurderingen som er gjort av kommunale landbruksmyndigheter, og vil etter dette påklage Ørland kommune sitt dispensasjonsvedtak datert 05.11.2013.

I følge forvaltningslovens § 33 om saksforberedelse i klagesak, skal ”underinstansen gjøre de undersøkelser klagen finner grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken, jfr. dog § 31. Blir det ikke truffet avgjørelse som nevnt i annet ledd, skal sakens dokumenter sendes klageinstansen så snart saken er tilrettelagt.”

Underinstansen er det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket – her planutvalget.

Klagen er mottatt innen fristen, og vilkårene for å behandle klagen er til stede.

Dispensasjonsvedtaket har også blitt sent til nabo på gnr. 63 bnr. 6. Det er per dags dato ikke innkommet klage på vedtaket (frist 3 uker at man er gjort kjent med vedtaket). Eventuell klage vil bli lagt fram i møte.

Administrasjonens vurdering

Fylkesmannen baserer sin klage på at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til ulempene for landbruket ved å tillate bruksendring til fritidsformål for omsøkte eiendom. Interessekonfliktene mellom landbruk og fritidseiendommer er tilbakevendende problemstilling da forventningene til å ta hensyn til kan være forskjellig. Landbruket vil drive mest mulig effektivt og rasjonelt som kan medføre perioder med mye støy og kjøring i perioden da fritidsboliger blir mest brukt, og bare drive jorda når det ingen er på fritidsboligene vil være veldig ineffektivt.

Det har ikke kommet fram noen vesentlige nye opplysninger i klagen fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Klagen vurderes da å ikke tas til følge.

Rådmannens innstilling

Klage fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av 26.11.2013 tas ikke til følge.

Planutvalget kan ikke se at det er framkommet nye opplysninger i saken som tilsier at klagen bør tas til følge.

Planutvalgets vedtak i sak 13/35 i møte 05.11.2013 opprettholdes.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig klagebehandling.