



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

KLAGE PÅ DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV TOMT TIL BOLIGFORMÅL FRA 1621/78/11

Rådmannens innstilling

1. Klagen fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av 30.03.2016 på Planutvalgets vedtak i sak 16/5 i møte 16.03.2016 tas ikke til følge.
2. Med bakgrunn i innkommet klage fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag foreslås det at Planutvalgets vedtak i sak 16/5 opprettholdes, men tilføyes følgende:
 - Ved rivning av bolig på gnr. 66 bnr. 12 skal det etableres dyrka mark tilsvarende areal på minst 0,88 daa og tilføyes den eksisterende tilgrensende dyrka marka for eiendommen. Dette tas fra det som er hageanlegg og kan hvis egnet også tas fra areal opptatt av bolighus og gårdsplass for å kompensere for dyrka mark som blir nedbygget ved etablering av bolig på omsøkte parsell på gnr. 78 bnr. 11. Frist for å gjennomføre dette settes til 1 år etter at det gitt ferdigattest for rivning av boligen.

Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget innvilget i møte den 16.03.2016 i sak 16/5 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av parsell på 0,88 daa til boligformål fra eiendommen gnr. 78 bnr. 11. Kjøper Solveig Brekstad eier en eiendom (gnr. 66 bnr. 12) som blir berørt av flystøy i rød støysone og boligen blir da innløst av Staten ved Forsvarsbygg. I jordlovsbehandlingen og i dispensasjonssaken ble det lagt vekt på planbeskrivelsen i kommuneplanens arealdel punkt 4.1.5 *Boligtomter for støyberørte* som tilsier at i saker som gjelder fradeling av boligtomt i LNF – områdene skal eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg tillegges stor vekt, men det betinget at fradelingen ikke kom i konflikt med særskilt viktige sektorinteresser.

Planbeskrivelsen for kommuneplanens arealdel punkt 4.1.5 *Boligtomter for støyberørte*:

Det er en klar politisk føring at det skal legges til rette boligtomter for støyberørte. Gjennom å legge ut så mye boligareal som det foreslås, mener vi langt på vei å ha imøtekommet dette.

Det aller meste av de nye boligområdene er private forslag. Kommunen kan ikke kreve at disse skal forbeholdes støyberørte med mindre kommunen inngår avtale om kjøp. Gjennom å legge ut såpass store areal til boligformål, bør det være likevel være godt med boligtomter å velge imellom for de støyberørte som velger å flytte.

Det er også vanskelig å vite hvilke preferanser de som takker ja til tilbud om innløsning har med hensyn til ny bolig. Det løses gjennom at det legges ut boligareal som vil kunne gi ulik type utbygging. Fra tett bebyggelse med leiligheter til større tomter for eneboliger mer perifert. Så det vil bli et variert tilbud.

For å ivareta de støyberørte, må vi også regne med en god del enkeltsaker. Av retningslinjene til LNF-områdene (se planbestemmelser) går det fram at hensynet til eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen, skal tillegges stor vekt i forbindelse med søknad om fradeling av tomter i LNF-områder. Her vil kommunen strekke seg langt så fremt det ikke kommer i konflikt med særskilt viktige sektorinteresser.

I uttalelsen fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i forbindelse med dispensasjonsbehandlingen ble det varslet at eventuelt positivt vedtak ville bli vurdert å bli påklaget.

I brev av 30.03.2016 påklages Planutvalget i Ørland kommune sitt vedtak av 16.03.2016 i sak 16/5 av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Klage på kommunens dispensasjonsvedtak i sak som gjelder fradeling av boligtomt på eiendommen Ørland 78/11

Det er søkt om fradeling av en boligtomt på 0,88 dekar fra gnr. 78 bnr. 11 i Ørland kommune. Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt saken til uttalelse fordi tiltaket krever at det kan dispenseres fra kommuneplanens arealdel, LNFR-formålet.

I brev datert 01.10.2015 har vi frarådd at det innvilges dispensasjon, hovedsakelig med bakgrunn i de landbruksinteressene som blir berørt av at det fradeles ny tomt til boligformål i et typisk jordbruksområde.

Ørland kommune ved planutvalget har i møte den 16.03.2016 vedtatt å innvilge dispensasjon for fradeling av tomt slik det er søkt om. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2. Kommunens vedtak er oversendt oss ved brev datert 22.03.2016.

I og med at boligtomten som er søkt fradelt ligger i et større sammenhengende jordbruksområde, regner Fylkesmannen seg som et berørt statlig organ som har klageadgang på kommunens siste vedtak i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 tredje ledd.

Arealet som er søkt fradelt til boligtomt består av fulldyrket jord. Tomta er søkt fradelt inntil eksisterende bebyggelse, men området preges av sammenhengende jordbruksarealer som er i drift og med relativt lite spredt bebyggelse fra før. Etter vår vurdering er det uheldig med tanke på jordvernet og landbruksinteressene å åpne for spredt boligbygging her. I tillegg til det direkte arealtapet, vil boliger i typiske jordbruksområder kunne føre til konflikter på grunn av gjødsling, bruk av jordbruksmaskiner o.l. Slike forhold vil på sikt kunne føre til krav om restriksjoner på jordbruksdriften.

I tillegg er det av betydning at det i nærheten av den omsøkte boligtomten er tillatt omdisponert et 66 dekar stor areal, Bruholmsjordet, til boligformål i forbindelse med behandling av kommuneplanens arealdel. Ny boligbebyggelse bør styres til områdersom er avsatt til dette formålet gjennom en overordnet, planmessig vurdering.

Vi har merket oss at landbruksnemnda i møte den 11.02.2016 har gitt tillatelse til omdisponering etter jordloven § 9. I saksutredningen som ligger til grunn for vedtaket ser det imidlertid ut til at de fleste forhold av landbruksmessig karakter taler imot å gi omdisponering. Ut fra samfunnsmessige hensyn mener kommunen «at det er riktig å foreta en mer romslig vurdering av støyofrene når det gjelder fradeling til boligformål». Vi har forståelse for at det er krevende å måtte flytte på grunn av økt flystøy, og at en da gjerne vil velge nytt bosted på fritt grunnlag. Vi kan imidlertid ikke se at det er grunnlag for å behandle disse annerledes ut fra de areal- og ressursdisponeringshensyn som jordloven og plan- og bygningsloven er begrunnet med.

Etter vår vurdering er boligetableringen i strid med sektorinteressen jordvern/landbruk. Vi kan ikke se at det foreligger en overvekt av hensyn som tilsier at det kan gis dispensasjon fra LNFR-formålet.

Kommunens vedtak av 16.03.2016 påklages herved.

Administrasjonens vurdering

Klagen fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FM) er innkommet innenfor klagefristen og er rettidig.

Den særskilte viktige sektorinteressen i denne dispensasjonssaken er jordvern/landbruk og det blir da en avveining av hvor vesentlig hensynet til støyberørte skal vektlegges i forhold til dette. I jordlovsbehandlingen ble avveiningen til fordel for hensynet til støyberørte. FM er ikke enig i kommunens vekting på støyberørte og kan ikke se at det er grunnlag for å behandle disse annerledes ut fra de areal- og ressursdisponeringshensyn som jordloven og plan- og bygningsloven er begrunnet med.

Det er et misforhold mellom hva Ørland kommune har vektlagt gjennom behandlingen i kommuneplanens arealdel og medfølgende tolkingen av det innebærer og hva FM mener er gode nok hensyn for å kunne forfordle støyberørte i forhold til andre søkere når det gjelder boligbygging på dyrka mark. Utfra FM sin uttalelse og klage kan man tydeligvis tolke det som at sektorinteressen jordvern/landbruk er en såpass viktig for Staten ved FM at det skal overveie mye for å kunne tillate boligbygging på bekostning av denne interessen selv om det er støyberørte som ønsker å reetablere seg.

Underveis i behandlingen av saken ble det i nærheten av omsøkte tomt tillatt omdisponert 66 daa til boligformål (Bruholmsjordet) i kommuneplanens arealdel. Ørland kommunen kunne da ha stoppet behandlingen av dispensasjonssaken i påvente av reguleringsplan for omtalte boligområde, men valgte å fortsette med saken da en reguleringsplanprosess kan fort ta et år og å sette i gang en utbygging av et boligområde kan ta flere år før det blir realisert. Tidsaspektet gjorde at behandlingen av dispensasjonssaken fortsatte.

Landbruksnemden i Ørland/Bjugn la vekt på at det er støyberørt som skal reetablere seg og gjorde en vurdering på at de samfunnsmessige hensyn til de støyberørte er såpass tungtveiende at det er forsvarlig å omdisponere omsøkt tomt til boligformål.

Boligen som rives og tilhørende hage og gårds plass vil ved tilbakeføring til dyrka mark gi et større areal enn det blir tapt ved avgang for omsøkt boligtomt. Bare arealet som nå er brukt til plen og hage utgjør over 1 daa. Forsvarsbygg har kjøpt retten til boligen og vil da rive

den og tilhørende anlegg naturlig tilhørende bolighuset. Eierskapet til tomten vil fortsatt være Solveig Brekstad slik at arealet som boligen opptok og tilhørende hage og gårdsplass vil da bli en del av eiendommen som består hovedsakelig av dyrka mark. For å sikre at dette skjer vil Ørland kommune endre tidligere vedtak med å sette vilkår om at tilsvarende areal opparbeides på en slik måte at det kan tilføres dyrka marka.

FM klager på samme grunnlagt som i sin uttalelse til dispensasjonssøknaden og mener fortsatt at omsøkte boligtomt er i strid med sektorinteressen jordvern/landbruk. Det har ikke kommet fram noe nye opplysninger som tilsier at klagen skal tas til følge og dispensasjon avslås. For å tydeliggjøre at ved rivning av bolig og deretter at det vil frigjør areal som går til dyrka mark endres vedtaket slik at det blir en forutsetning for dispensasjon og fradelingen. Det totale arealregnskapet i forhold til dyrka mark vil da antagelig gå litt i pluss ved at det blir etablert noe mer dyrka mark enn det som blir bygd ned i kommunen.

Vedlegg:

1 Flyfoto over gnr. 66 bnr. 12