



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV BOLIGTOMT - 5015/77/2 - STEINAR DØSVIK

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt – 5015/77/2.

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om fradeling av en boligtomt på 830 m² fra gnr. 77, bnr. 2 i Døsvika. Omsøkt tomt vil ligge på fulldyrka mark, men i tilknytning til eksisterende rekke med boliger langs veien. Søknaden er mottatt av kommunen den 07.06.2018. Saken ble behandlet etter jordloven 03.09.2018 og orientering om dette gitt til planavdelingen 18.09.2018.

Landbruksnemnda fattet 03.09.2018 slikt vedtak:

Med hjemmel i jordlovens § 9 innvilger Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn kommuner samtykke til omdisponering av 0,7 daa dyrkajord og 0,1 da anna areal til boligformål fra eiendommen "Småhaugan" gnr 77, bnr 2 m.fl i Ørland.

Med hjemmel i jordlovens § 12 innvilger Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til omsøkt fradeling av 0,7 daa dyrkajord og 0,1 daa anna areal til boligformål fra eiendommen "Småhaugan" gnr 77, bnr 2 m.fl i Ørland.

Det settes som vilkår at det forsøkes å få gjennomført en grensegang mot nabo Jostein Inge Solem Gnr 77, bnr 8 for å få til en mer hensiktsmessig grense fra den omsøkte boligtomta og ca. 200 meter i østlig retning.

Saken har vært til høring hos regionale myndigheter.

Statens vegvesen anbefaler kommunen å ikke gi dispensasjon for fradeling av tomt, men anser ikke avviket fra kommuneplanens arealdel å være så alvorlig at de vil varsle innsigelse. De minner om at det må søkes om avkjørselstillatelse til fylkesvei 6416 dersom det innvilges dispensasjon, samt evt. dispensasjon fra byggegrensen.

Trøndelag fylkeskommune anbefaler også at kommunen ikke gir dispensasjon i denne saken, og skriver blant annet:

En dispensasjon i dette tilfellet kan skape uheldig presedens for liknende saker i fremtiden. Fylkeskommunen mener de er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik

praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi.

*Vi vurderer det som sannsynlig at området inneholder hittil ukjente automatisk fredete kulturminner, som gjennom årelang pløying eller annen markbearbeiding nå ligger skjult under markoverflaten. Ut fra arkivopplysninger er det en mulighet for funn av gravminner fra jernalder. Av dette følger at tomta må bli gjenstand for en arkeologisk registrering ved hjelp av metoden maskinell søkesjakt, dersom Ørland kommune godkjenner utbygging av fradelt tomt. **Vi ber derfor om å få tilsendt kommunens vedtak i saken.***

Fylkesmannen i Trøndelag bemerker at Ørland kommune har gitt samtykke til omdisponering av dyrka jord med begrunnelse at jordstykket er for lite til å bli drevet med moderne landbruksmaskiner, og

kan ikke se at kommunen har vurdert hvorvidt det er mulig å drive det aktuelle arealet sammen med tilgrensende jordbruksareal på naboeiendommen.

Tomta som er søkt fradelt ligger i forlengelsen av et boligfelt langs Døsvikveien. Området for øvrig preges av store sammenhengende jordbruksarealer som er i drift. Hensynet til jordvernet taler mot at det fradeles 0,7 dekar til boligformål. Dersom man ønsker å prioritere rasjonell jordbruksdrift i dette området, bør det ikke etableres flere boligeiendommer. Kommunen har selv vist til at det klages oftere på gjødselkjøring og onnearbeid på ukurante tidspunkter nå sammenlignet med tidligere.

På denne bakgrunnen vil vi frarå at det gis dispensasjon slik det er søkt om. Vi ber om å bli holdt orientert om kommunens videre behandling, og vil vurdere å påklage et positivt dispensasjonsvedtak.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen vurderte under tvil å innstille positivt ved behandling av saken etter jordloven. Det som i hovedsak talte for å innvilge samtykke til omdisponering og deling, var hensynet til bosetting, og det at jordstykket var lite rasjonelt å drive. Fylkesmannen stiller spørsmål ved denne vurderingen, og varsler at det vil bli vurdert å påklage et evt. positivt vedtak om dispensasjon.

Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune er også skeptiske til delingen, og anbefaler at kommunen ikke gir dispensasjon.

Det ble stilt et vilkår ved behandlingen etter jordloven om at det skal forsøkes å få gjennomført en grensegang mot nabo 77/8, for å få en mer rasjonell grense mellom boligtomt og dyrka mark. Administrasjonen har vært i kontakt med nabo om dette, og han er positiv til en slik grensejustering. Selv om det ikke er et vilkår at en slik grensejustering skal skje, er det et positivt argument for å tillate deling.

Dispensasjonsvurdering

Plan- og bygningslovens § 19-2 setter opp to krav som må være innfridd for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. Det ene er at ingen hensyn bak bestemmelsen det søkes

dispensasjon fra, samt formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, må settes til side i vesentlig grad. Det andre er at fordelene med å innvilge dispensasjon må være klart større enn ulempene. I tillegg skal det legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Og det bør ikke gis dispensasjon dersom en berørt regional instans har uttalt seg negativt.

Dette siste tilsier at det ikke bør gis dispensasjon. Verken fylkeskommunen eller vegvesenet er positiv til delingen, og fylkesmannen varslar i uttalelsen at et positivt vedtak om dispensasjon kan bli påklaget. Jordvern er også en av temaene det skal «legges særlig vekt på».

Når det gjelder lovparagrafens ene krav, om at ingen hensyn bak en bestemmelse må være tilsidesatt i vesentlig grad, foreligger det et positivt vedtak i henhold til jordlovens §§ 9 og 12, der også rådmannen hadde en positiv innstilling. Rådmannen legger da til grunn at hensynet bak bestemmelsen om LNF-område i kommuneplanens arealdel ikke blir satt til side i vesentlig grad.

Rådmannen er imidlertid i tvil om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter samlet vurdering, slik loven krever. Det at fylkesmannen er svært negativ til delingen, gjør det vanskelig å konkludere med at en dispensasjon vil være i overensstemmelse med regelverket.