

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

KLAGE PÅ VEDTAK OM Å AVSLÅ DISPENSASJON FOR FRADELING AV BOLIGTOMT - 5015/77/2

Rådmannens innstilling

Ørland kommune ved planutvalget tar ikke klagen på vedtak om å avslå søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt fra gnr. 77, bnr. 2 til følge.

Saken oversendes klageinstansen for endelig avgjørelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget avslo søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt fra gnr. 77, bnr. 2 i Døsvika i møte 14.11.2018.

Grunneier Steinar Døsvik har påklaget vedtaket. Han mener at fordelene er større enn ulempene, og argumenterer bl. a. med følgende:

- Det er urasjonell arrondering (eksisterende situasjon)
- Fradeling medfører bosetting i grenda, utenfor støysonen
- Det er dattera som skal ha huset, som blir liggende i passende avstand fra gården
- Landbruksnemnda har enstemmig godkjent delingen
- Det er en eksisterende driftsvei på deler av tomtearealet, som gjør det problematisk å drive denne eiendommen og naboeiendommen sammen.
- Det er ingen husdyrdrift i nærområdet lenger, og problemet med drifts- og miljømessige ulemper er overdrevet.

I uttalelsen til saken frarådet både Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune kommunen å gi dispensasjon i denne saken. Fylkesmannen ville vurdere å påklage et positivt dispensasjonsvedtak. Fylkeskommunen anså det som sannsynlig at området inneholder «hittil ukjente automatisk fredete kulturminner». Statens vegvesen anbefalte også Ørland kommune å ikke gi dispensasjon.

Landbruksnemnda har tidligere godkjent omsøkte deling i henhold til jordloven. Det ble da satt som vilkår at det «forsøkes å få gjennomført en grensegang» mot naboen for å få en mer hensiktsmessig grense.

Søker angir at eiendomsgrensa nordøst for omsøkte tomt er feil, og at den skal flyttes noen meter mot sørvest.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Dersom vilkåret om grensejustering i landbruksnemndas vedtak blir oppfylt, vil eiendomsgrensen bli mer hensiktsmessig. Ut fra samtaler med partene er det grunn til å tro at en slik grensejustering vil bli gjennomført dersom fradeling av tomte blir godkjent. Nedenfor er det illustrert hvordan en slik grensejustering eller makebytte kan bli, med rød, tynn strek.



Noe av bakgrunnen for rådmannens innstilling på avslag ved ordinær behandling av saken, var uttalelsen fra fylkesmannen, som frarådet dispensasjon ut fra jordbrukshensyn. Fylkesmannen pekte på at kommunen ikke har «vurdert hvorvidt det er mulig å drive det aktuelle arealet sammen med tilgrensende jordbruksareal på naboeiendommen». Søker angir i klagen at driftsveien gjør det problematisk å drive denne eiendommen sammen med naboeiendommen. Dette er et argument som ikke bør tillegges stor vekt, da det er lite behov for denne driftsveien ved dagens drift av arealene på eiendommen, og det finnes det flere andre adkomstmuligheter til arealene.

Når rådmannen innstilte positivt ved behandlingen etter jordloven, var det delvis begrunnet ut fra hensynet til bosetting. Kommuneplanen har retningslinjer for dispensasjonssaker. Her står det blant annet:

Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging.

Rådmannen mener at bosettingsargumentet i forhold til kommuneplanen og Plan og bygningsloven her trekkes for langt og kan undergrave intensjonene med å legge til rette for utbygging på Storfosna.

Fylkesmannen argumenter blant annet med driftsmessige ulemper. Ved behandlingen etter jordloven i kommunen er de driftsmessige ulempene vurdert som små i denne saken, og dette gjelder særlig dersom den ønskede grensejusteringen blir realisert.

Søker har kommet med gode argumenter i klagen, og det er et par momenter som belyser saken noe bedre i forhold til ved ordinær behandling av saken.

Dispensasjonsvurdering

Ved klagebehandlingen må det vurderes om forutsetningene for å gi dispensasjon nå er til stede. Dersom de to hovedkriteriene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, kan kommunen ta klagen til følge. Er de ikke oppfylt, kan ikke klagen tas til følge.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I henhold til plan- og bygningslovens § 1-1, skal loven fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Det regnes ikke som bærekraftig å bygge ned dyrka jord. Dersom fradeling fører til mer rasjonale eiendomsgrenser, som igjen fører til mer rasjonell drift av arealene, kan en si at dette teller positivt i forhold til bærekraftsvurderingen. Rådmannen mener at dette samlet sett vil sette til side hensynet bak formålsbestemmelsen, men ikke i vesentlig grad.

Når det gjelder hensynet til landbruk i kommuneplanens arealdel støtter rådmannen seg til vurderingen som lå til grunn for behandlingen etter jordloven. Hensynet anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Etter en samlet vurdering, mener rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon kan vurderes som større enn ulempene, men ikke klart større, som loven krever. Konklusjonen i denne saken blir da at klagen ikke kan tas til følge. Rådmannen utelukker likevel ikke at det er mulig å vekte argumentene for og mot dispensasjon på en annen måte, og ende opp med å konkludere at klagen kan tas til følge.

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling - skjema
- 2 Kart
- 3 Særutskrift – behandling i landbruksnemnda 03.09.2018
- 4 Fylkeskommunens uttalelse
- 5 Fylkesmannens uttalelse
- 6 Særutskrift Planutvalgets behandling 14.11.2018
- 7 Klage på vedtak i planutvalgets
- 8 Utsnitt fra gårdskart
- 9 Bilder av tomt med driftsvei