

## SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg                        | Møtedato |
|--------|-------------------------------|----------|
|        | Planutvalget - Ørland kommune |          |

### KLAGE PÅ KOMMUNENS VEDTAK OM Å GI DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV BOLIGTOMT FRA 5015/63/1

#### Rådmannens innstilling

Klage av 13.05.2019 fra Fylkesmannen i Trøndelag på Planutvalget i Ørland kommune sitt vedtak i sak 19/11 i møte den 10.04.2019 der søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt fra gnr. 63 bnr. 1 tas ikke til følge.

Det har ikke kommet fram nye momenter eller opplysninger som tilsier at klagen bør tas til følge.

#### Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget i Ørland kommune innvilget i sak 19/11 i møte den 10.04.2019 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av en parsell på 0,9 daa til boligformål fra landbrukseiendommen gnr. 63 bnr. 1.

Begrunnelsen for å gi dispensasjon var:

*Viser til Felles landbruksnemd sin vurdering om at fordelene er større enn ulempene og at hensynet til jordvernet må vike til fordel for etablering av bolig for eier/driver for å sikre videre drift og utvikling av gårdsbruket i området og opprettholde bosettingen i lokalsamfunnet Beian.*

I høringen anmodet Trøndelag fylkeskommune om å ikke gi dispensasjon og Fylkesmannen i Trøndelag frarådte å gi dispensasjon og ville vurdere å påklage et positivt vedtak.

#### Fylkesmannen i Trøndelag klager på kommunens vedtak i brev av 13.05.2019:

*Fylkesmannen har hatt to dispensasjonssaker til uttalelse fra gnr. 63 bnr. 1 i Ørland kommune. Begge har dreid seg om fradeling av boligtomt på dyrket jord til eieren av landbrukseiendommen, Bjørn Henrik Valaas Solbue, og hans familie. Den første dispensasjonssøknaden ble oversendt fra kommunen i oktober 2018. Det var søkt om fradeling av om lag 1,5 dekar fulldyrket jord til boligtomt. Fylkesmannen frarådte av hensyn til jordvernet, og kommunens positive dispensasjonsvedtak ble påklaget av Fylkesmannen med samme begrunnelse.*

*Solbue trakk den opprinnelige søknaden, og fremmet ny søknad om fradeling av ei boligtomt på 0,9 dekar et annet sted på eiendommen. Også denne gangen er det fulldyrket jord som skal fradeles og omdisponeres til boligformål. Tomta er søkt fradelt på en mindre teig av gnr. 63*

bnr. 1. På samme teig ligger det et lager, men boligtomta er vist med noe avstand til dette. Solbue har opplyst at det kan bli aktuelt å bygge ut lagerbygningen for bruk til båtlagring e.l.

Fylkesmannen har frarådd også denne siste tomta av hensyn til jordvernet. Det vises til vår uttalelse i brev datert 14.02.2019. Ørland kommune ved planutvalget behandlet saken i møte den 10.04.2019, og det ble vedtatt å innvilge dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel.

Fylkesmannen mottok vedtaket den 30.04.2019.

Det er bare en mindre del av jordbruksarealet på gnr. 63 bnr.1 som blir berørt, og det er et par andre boligeiendommer i nærheten. Området hvor tomta er søkt fradelt preges imidlertid av store sammenhengende jordbruksarealer som er i drift, og det må legges til grunn at jordkvaliteten i dette området er svært god. På bakgrunn av jordbrukshensynene er det ikke ønskelig at det åpnes for ytterligere boligbebyggelse i et slikt område.

Etter initiativ fra Solbue ble det holdt et møte mellom ham og Fylkesmannen ved Magnhild Melandsø og Trine Gevingås den 09.05.2019. Vi har også merket oss det som går fram av brevene fra Solbue og hans kone. Her er ekteparets planer for utvikling av eiendommen med tilleggsnæring, behovet for ivaretaking av eiendommens bygningsmasse mv. beskrevet. Vi har også merket oss opplysningene om forhold som gjør det vanskelig å sette opp et nytt bolighus i tunet på landbrukseiendommen.

Dette er forhold som vi forstår gjør det ønskelig for Solbue å bygge et nytt hus et annet sted på eiendommen. Oppsetting av nytt bolighus i tunet, evt. påbygg til eksisterende våningshus, gjør det nødvendig å rive et stabbur og et eldhus og Solbue ønsker ikke dette. Like fullt er det vår vurdering av det ville vært plass til et nytt hus i tunet på denne landbrukseiendommen. Dette gjør det enda vanskeligere å akseptere at fulldyrket jord skal omdisponeres til boligformål.

Generelt ser vi at det er stor interesse for fradeling og omdisponering til boligformål for påtroppende eller avtroppende generasjon på en landbrukseiendom. Ørland kommune har regelmessig dispensasjonssøknader i denne kategorien. Over tid vil en kunne få en spredt boligbygging som ikke er heldig av hensyn til jordbruksvirksomheten dersom det skal åpnes for dispensasjon i slike tilfeller.

**På landbruksfaglig grunnlag vil Fylkesmannen påklage kommunens vedtak om å gi dispensasjon. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 tredje ledd.**

I nevnte paragraf heter det at berørt statlig organ kan påklage enkeltvedtak som direkte berører vedkommende myndighets saksområde. Fylkesmannen er sektormyndighet for bl.a. landbruk og jordvern, og vi mener denne dispensasjonen berører disse interessene.

Plan- og bygningsloven § 1-9 tredje ledd (forholdet til forvaltningsloven og klage):  
Berørt statlig organ, herunder Sametinget, regionalt organ og kommune kan påklage enkeltvedtak etter loven dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde. Dette gjelder likevel ikke i plansaker der vedkommende myndighet er gitt anledning til å fremme innsigelse.

Kommentar på klage fra Ann Elisabeth og Bjørn Henrik Solbue (04.06.19):

Fylkesmannen påklaget i brev datert 13.05.19, planutvalget i Ørland sitt vedtak om fradeling av 900m<sup>2</sup> LNFR (fulldyrka mark).

Vi har merket oss følgende kommentarer fra Fylkesmannen:

*\* Det ville vært plass til en ny bolig på tunet.*

*På Felles landbruksnemd sin befaring på tunet, ble det konkludert med at det ikke er plass til en ny bolig på tunet.*

*Vi er en stor familie, som selvfølgelig trenger nok plass å bosette oss på.*

*Å rive eldhus og stabbur for å bygge bolig, er helt utelukket da vi trenger disse i våre planer om næringsvirksomhet. Det ville også ødelagt en stor del av et vakkert gårdstun.*

*Hagen på tunet er beplantet med bær og frukttrær, noe som er en ressurs som vi ikke ønsker å miste. Hagen står i et sørvendt område i le for vind og vær pga eksisterende bygningsmasse, og er meget godt egnet for denne type produksjon.*

*Det ville også blitt konflikt med bygge avstand til den kommunale veien (Beiveien) ved etablering på tunet.*

*\*Generelt ser vi det er stor interesse for fradeling og omdisponering til boligformål for påtroppende eller avtroppende Generasjon på landbrukseiendom.*

*Her er det faktisk ikke snakk om et generasjonsskifte. Vi er dagens eier og driver av denne eiendommen (siden 2004). Vi er også medeiere i en av Ørland kommunes største landbrukseiendomer, (Kvitsand samdrift). Der vi har satset store summer for å videreføre husdyrproduksjon (kjøtt og melk) i en kommune preget av at mange gir opp, og legger ned sine gårdsbruk. Samdrifta ligger 600 m unna vårt gårdstun. Samtidig ønsker vi å satse på andre nisjer i vårt gårdstun sine bygninger. Skal kulturlandskapet, og et vakkert gårdstun driftes og holdes vedlike, trengs kapital og evnen til å tenke nyskaping, noe vi nå gjør.*

*Vi ser nedlagte og forfalne gårdsbruk over alt i vår kommune, ikke minst, hva skjer vest for ØHFS?*

*Etter 3 år med søknader om tomt på egen eiendom, først på vår eneste utmark (for nære sjø) kjenner vi dette tære på oss. Den beste måten å støtte norsk landbruksproduksjon, er å legge til rette for de som forvalter jorda.  
Fylkesmannens vedtak gjør i denne saken det motsatte.*

### **Administrasjonens vurdering**

Fylkesmannen i Trøndelag mottok orientering om vedtaket 30.04.2019 og klagen er datert 13.05.2019. Klagen er innkommet innen 3 ukers fristen og den er rettidig.

Fylkesmannen klager på kommunens vedtak på landbruksfaglig grunnlag. Det vil si at hensynene de mener at hensynene til jordvern blir vesentlig tilsidesatt og at dispensasjonen kan da ikke gis, jamfør PBL § 19-2 andre ledd. De kan ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn de ulempene som dispensasjonen vil/kan medføre. Det er spesielt forholdet til spredt boligbygging som går på bekostning av dyrka mark eller som er i umiddelbar nærhet til dyrka mark som er utfordrende. Det kan gi begrensninger for drift av jordbruksvirksomhet som er ikke ønskelig både på kort og lang sikt. Det påpekes også at Ørland kommune har en del søknader for fradeling av boligtomter fra gårdsbruk til påtroppende eller avtroppende generasjon. Dette gir også over tid nedbygging av dyrka mark når hver generasjon skal fradele en tomt til boligformål (samt fradelinger av tomter i forbindelse med arveoppgjør).

Fylkesmannen er også av den oppfatning at det er mulig å få plass for et nytt hus i tunet til landbrukseiendommen. Altså at det finnes et alternativ som ikke går på bekostning av dyrka mark. Det området som er aktuelt er i sørøstre del av tunet som består av en hage med bær og frukttrær. En bolig der vil bli begrenset av avstand til kommuneveg som har en byggegrense på 15 meter og eksisterende bebyggelse der avstand til bolig må være 8 meter og 2 meter til de andre bygningene. Det som blir da «byggbart» vil få en størrelse på cirka 6 meter x 15 meter. Arealet kan økes, men det vil betinge dispensasjon fra byggegrense veg og eventuelt branntekniske tiltak slik at ny bolig kan plasseres nærmere eksisterende bebyggelse. Det vil medføre at store deler av hagen vil bli borte til fordel for bolig og adkomst/gårdsplass.

Søkere skriver i sin kommentar også at bær og frukttrær er en ressurs som de ønsker å beholde og at hagen står i le for vind og vær da bygningsmassen gir det. En reetablering av bær og frukttrær på et annet sted vil ta av dyrka marka og det er ikke sikkert at den vil klare å reetablere seg like godt grunnet eventuelt at den ikke kommer i le for vind og vær.

I Planutvalgets vurdering av landbrukshensyn ble det lagt vekt på Felles landbruksnemd sin vurdering der *hensynet til jordvernet må vike til fordel for etablering av bolig for eier/driver for å sikre videre drift og utvikling av gårdsbruket i området og opprettholde bosettingen i lokalsamfunnet Beian.*

Det ble lagt vekt på lokale hensyn framfor nasjonale mål om mindre avgang på dyrka mark og hensynet til jordvernet. Vurderingen var at selv om jordvernet står sterkt veier fordelene i denne saken såpass tungt at en fradeling og omdisponering av dyrkajorda som omsøkt kan forsvares. Den omsøkte parsellen vurderes også til å være noe tungdrevet på grunn av størrelsen og utformingen.

I kommentaren fra søkere påpeker de viktigheten av at aktive gårdsbruk i området forblir aktive og får utvikle seg. Samdriften ligger 600 meter fra deres gård og de ønsker å utvikle gårdsbebyggelsen til andre nisjer for å ha aktivitet på gårdstunet og samtidig være nær samdriften. Gårdsbruk og bebyggelse ved Ørland flystasjon blir lagt ned og fraflyttet. Det er da viktig at gårdsbruk vest for flystasjonen forblir aktive bruk.

### Konklusjon.

Fylkesmannen påklager kommunens vedtak om å innvilge dispensasjon fordi de mener at de landbruksfaglige interessene, det vil si jordvern, blir vesentlig tilsidesatt. Omdisponering av omsøkt tomt gir avgang på dyrka mark som gjør at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtiden. Søkere har prøvd flere alternativer til en egnet tomt som har blitt avslått, slik at alternative løsninger har blitt etter hvert veldig begrenset. Fradeling av omsøkt tomt medfører ikke store vanskeligheter å drive resterende areal for gårdsbruket, men det kan med fordel gjøres et makebytte med naboeiendom slik at det blir mer sammenhengende areal. Hvis det gjøres blir det en forbedring i forhold til dagens situasjon da parsellen deler naboeiendommen i to.

Omsøkte fradeling henger sammen med bosetting i området og å kunne bosette seg på gårdsbruket. Lokal landbruksmyndighet la stor vekt på lokale hensyn og bosetting, og mente at jordvernet kunne vike til fordel dette.

Klagebehandlingen har ikke medført noen nye momenter som tilsier at klagen bør tas til følge. Anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Hvis klagen ikke tas til følge sendes den til Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Vedlegg:

- 1 Særutskrift Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt fra 5015/63/1