



Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Settefylkesmann - Sør-Trøndelag - Ørland kommune - gnr77 bnr2 - areal til fritidsbolig - klage byggesak

Fylkesmannen viser til brev fra Fornyings-, administrasjons- og kirkedepartementet av 24. juni 2010, som gav fylkesmannen i Møre og Romsdal myndighet som settesfylkesmann i nevnte sak.

Steinar Døsvik har den 06.12.09 søkt om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av tilleggsareal fra gnr. 77 bnr. 2.

I møte den 16.02.10 har planutvalget, under sak nr. 10/8, innvilget søknaden med slikt vedtak:

"Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 93 gis herved dispensasjon fra kommuneplanens arealdel – LNF sone 1- med tilhørende delingssamtykke for fradeling av en parsell på ca. 1,8 daa fra eiendommen gnr. 77, bnr. 2.

Parsellen skal nyttes som tilleggsareal til eksisterende fritidseiendom – gnr. 77, bnr. 36.

Begrunnelse: Fradelingen innebefatter en SEFRAK- registrert bygning som naturlig bør tilhøre fritidseiendommen. Den fulldyrka delen av tilleggsarealet har en svært dårlig arrondering hvor det er vanskelig å drive effektiv landbruksproduksjon. Planutvalget mener derfor at hensynet bak LNF- formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det legges også vekt på at landbruksmyndigheten lokalt har samtykket i delingen med hjemmel i jordloven."

Vedtaket er påklaget av fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev datert 12.03.10. Som grunnlag for klagen er det anført at fylkesmannen har ingen innvendinger mot at det gis fradelingstillatelse slik at låven kan sammenføres med fritidseiendommen. Det er vist til at de er mer kritisk til fradelingen av jordbruksarealet. I den forbindelse er det pekt på at fritidsformål på generelt grunnlag ikke er en viktig nok samfunnsinteresse til at jordvernet kan vike. Det er videre fremhevet at fylkesmannen ser at berørt jordbruksareal har en noe ugunstig arrondering, men at det ligger i forlengelsen av et større sammenhengende jorde. Det er også nevnt at en bit for bit nedbygging av sammenhengende jordbruksareal er svært uheldig. Avslutningsvis er det pekt på at fylkesmannen vurderer at hensynene som begrunner LNF- formålet, og da særlig hensynet til jordressursene, vil bli skadelidende ved å gi dispensasjon som omsøkt.

Planutvalget behandlet klagen i møte den 04.05.10 og under sak nr. 19/10 har de holdt fast på det første vedtaket i sak nr. 10/8. I samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 er saken deretter oversendt fylkesmannen som klageinstans.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers viser jeg til saksdokumentene.

Fylkesmannens merknader:

Klagen er levert innenfor lovbestemt klagefrist og vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saken og dersom klagen blir tatt til følge kan jeg endre vedtaket eller oppheve det og sende saken tilbake for ny behandling i kommunen.

Ny plandel i plan- og bygningsloven trådte i kraft 1.juli 2009, mens ny byggesaksdel trådte først i kraft 1.juli 2010. Det innebærer for saken at plandel i plan- og bygningsloven av 2008 skal anvendes, mens byggesaksdel i plan- og bygningsloven av 1985 fremdeles skal benyttes.

Tiltaket er planlagt utført på et område som er omfattet av godkjent arealdel av kommuneplan for Ørland kommune av 25.11.04. I planen er området vist som landbruks-, natur- og friluftsområde, sone 1. Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende og skal legges til grunn ved spørsmål om fradeling av tilleggsareal, jf pbl. § 11-6, jf § 1-6. Fradelingen av tilleggsarealet kommer i strid med arealbruken i kommuneplanen, og er avhengig av dispensasjon.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i sin klage pekt på at de ikke har innvendinger mot at det gis fradelingstillatelse slik at låven kan sammenføres med fritidseiendommen. Søker har i ettertid vært i kontakt med kommunen og bed om at låvebrua og noen meter på hver side av selve brua inngår i parsellen som søkes fradelt. I brev av 05.10.10 har fylkesmannen i Sør-Trøndelag presisert nærmere at det kan være hensiktsmessig å ha noen meter på hver side av brua som skissert. Videre er det fremhevet at fylkesmannen vurderer at denne løsning er akseptabel, og i samsvar med konklusjonen i klagen.

Det som skal vurderes nærmere i denne saken er om det kan dispenseres fra kommuneplanen for fradeling av areal som er fulldyrka jord.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak planen eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg kreves det at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. I følge forarbeidene innebærer dette at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak planen det søkes dispensert fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Når det gjelder avvik fra kommuneplanens arealdel må dette vurderes på bakgrunn av at den er vedtatt etter en omfattende avgjørelsesprosess, der samråd, offentlighet og medvirkning har stått sentralt. Det skal etter dette ikke være noen kurant sak å fravike gjeldende plan.

Det er i saken søkt om fradeling av 900 m2 fulldyrka mark som tilleggareal til fritidseiendommen gnr. 77, bnr. 36. Eiendommer er fra før på 1,5 dekar. Den fulldyrka jorda skal benyttes som en utvidelse av hagen.

Bakgrunnen for at et område utlegges til LNF- formål er at det i området vil gjøre seg gjeldende landbruks og naturverninteresser. Når det gjelder omsøkte LNF- område må det ut fra dens beliggenhet legges til grunn at det er jordbruksressursene som er det sentrale hensynet bak arealbruksformålet.

Den omsøkte fradelingen legger beslag på fulldyrka jord. Tiltaket bidrar således til å redusere verdifull landbruksjord i området. Ut fra hensynet til jordvern taler det mot dispensasjon

Døsvik har vist til at det aktuelle arealet er tungdrevet med store maskiner. Det omsøkte arealet er imidlertid en del av et større jordbruksområde. Det bør således være mulig å holde i drift mesteparten av arealet i tilknytning til omkringliggende jordbruksareal. Det er svært viktig å sikre jordbruksressursene på stedet både for nåværende og fremtidig drift.

Den omsøkte fradeling bidrar til å nedbygge gradvis jordbruksarealet på stedet. Det bør i saken være mulig å se det aktuelle arealet i sammenheng med driften av omkringliggende areal. Fradelingen kan således karakteriseres å være svært uheldig i landbruksmessig sammenheng.

Hensynene bak arealdelen i kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt ved fradeling av den fulldyrka marka. Lovens krav til dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

Vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven og klagen har ført fram.

Fylkesmannen har etter dette kommet frem til at vedtaket om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel fattet av Ørland kommune må settes til side når det gjelder fradeling av fulldyrka mark, idet vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Fylkesmannen fatter nytt vedtak der søknad om dispensasjon for fradeling av fulldyrka mark blir avslått.

Fylkesmannens vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 34, endrer fylkesmannen Ørland kommunes vedtak i sak nr 10/8, slik at søknad om dispensasjon for fradeling av fulldyrka mark blir avslått. Fylkesmannen stadfester Ørland kommunes vedtak når det gjelder fradeling av låven.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Saksdokumentene følger vedlagt i retur.

Med hilsen


Helge Mogstad
Underdirektør


Kari Anne Hagen

vedlegg: saksdokument

Kopi:

Steinar Døsvik 7140 OPPHAUG
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag Postboks 4710 Sluppen 7468 TRONDHEIM