

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

KLAGESAK - KLAGE FRA FYLKESMANNEN PÅ PLANUTVALGETS VEDTAK 14.02.2018 OM FRADELING AV TOMT - 5015/82/34

Rådmannens innstilling

Ørland kommune ved planutvalget tar klagen fra Fylkesmannen til følge, og omgjør sitt vedtak datert 14.02.2018. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, godkjenner ikke Planutvalget fradeling av boligtomt fra gnr. 82, bnr. 34.

Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget fattet følgende vedtak 14.02.2018 i sak om fradeling av boligtomt fra gnr. 82, bnr. 34:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gir planutvalget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, og godkjenner fradeling av boligtomt fra gnr. 82, bnr. 34, på følgende vilkår:

- *Delingen må også godkjennes etter jordloven.*
- *Tomtestørrelsen avgrenses i forhold til tunstørrelsen, maksimalt 1,5 dekar.*
- *Bygningen på eiendommen skal istandsettes etter antikvariske prinsipper, i samråd med kulturminnemyndighetene.*
- *Det skal ikke være mer enn en boenhet på den fradelte eiendommen.*

Vedtaket begrunnes med at bygningen er vurdert å ha stor kulturminneverdi, at den er i forholdsvis god stand, og stor nok for dagens boligbehov.

Klage fra Fylkesmannen

Fylkesmannen i Trøndelag har påklaget dette vedtaket. Klagen er datert 27.02.2018, og er innkomet rettidig. Klagen er gitt ut fra en landbruksfaglig vurdering. Fylkesmannen mener at de indirekte ulempene ved boligetablering i nærheten av jordbruksarealer er uheldig med tanke på drifts og miljømessige ulemper. Fylkesmannen har også merket seg at det er områder som er avsatt til boligbebyggelse i nærheten av tomta som søkes fradelte, og kan ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon veier opp for ulempene for jordbruksdriften i området.

Kommentar fra grunneier

Søker/grunneier er forelagt fylkesmannens klage, og gitt anledning til å kommentere denne. Erling Strand har på vegne av de 4 grunneierne gitt en kommentar til fylkesmannens klage. Strand sier at det aldri er «blitt drevet gårdsdrift» fra dette tunet, og at det meste av jordstykket nord for boligen ikke blir dyrket, «da det er meget vannholdig». Grunneierne

«har et sterkt ønske om å ta vare på huset som vår farfar bygde», og er ikke ute etter en ny tomt. De mener at Fylkesmannen legger overraskende stor vekt på «mulige klager på lukt og støv». Strand legger ved et forslag til kjøpekontrakt utarbeidet av Ørland kommune i 1998. Her ble det foreslått at en landbrukseiendom skulle få kjøpe 9 dekar av eiendommen (dyrka jord), mens hus med 2 dekar tomt skulle bli igjen.

Saken er ikke tatt opp til behandling etter jordloven.

Administrasjonens vurdering

Fylkesmannen mener det er betydelige ulemper ved omsøkte fradeling, og at fordelene ved å ta vare på den eldre bygningsmassen ikke oppveier for disse ulempene. Ulempene dreier seg om landbruksmessige forhold, mens fordelene dreier seg om ivaretagelse av en eldre bygning.

Rådmannen er enig med fylkesmannen i at de landbruksmessige ulempene ved en slik fradeling er betydelige. Selv om arealene på den omsøkte tomta ikke er egnet for jordbruksdrift, vil etableringen av en boligtomt her trolig medføre såkalte drifts- og miljømessige ulemper for jordbruket. Ikke minst vil en adkomstvei fra fylkesveien på ca. 120 meters lengde kunne føre til driftsmessige ulemper, ved at den vil kunne begrense gevinster med rasjonalisering ved drift av større sammenhengende arealer.

Når det gjelder kommentarene fra grunneier, vil rådmannen påpeke at bygget har stått ubebodd og ikke synes å være vedlikeholdt de siste rundt 40 årene, noe som tyder på at ønsket om å ta vare på huset ikke har vært så sterkt. Dersom huset hadde vært tatt bedre vare på tidligere, hadde det vært et sterkere argument for å godkjenne delingen.

Spørsmålet her er om fordelene med å gi dispensasjon er større enn de påviste ulempene, og dette i vesentlig grad, slik loven krever. Fordelene knytter seg til verdiene med å ta vare på en eldre bygning som det ikke er mange av i området: en forholdsvis stor bygning bygget av en lokal byggmester, med funksjonell planløsning og god takhøyde. Bygningen anses å ha en historiefortellende verdi, men den er ikke gitt noe formelt vern. Rådmannen er usikker på hvor stor vekt man skal legge på disse verdiene. I og med at bygningen har stått ubebodd i rundt 40 år, og det ikke er sterke verneinteresser knyttet til dette bygget, mener rådmannen at disse fordelene ikke kan tillegges stor vekt.

Fylkesmannen viser til at det er områder avsatt til boligbebyggelse i nærheten av omsøkte boligtomt (det kommer også Statens vegvesen inn på i sin uttalelse til saken). Dette er ikke relevant i denne saken, da formålet med søknad om fradeling er å renovere den konkrete bygningen som står på eiendommen. Bygningen vurderes ikke som flyttbar.

Rådmannen anbefaler at klagen fra Fylkesmannen tas til følge.

Dersom klagen ikke blir tatt til følge, kan saken tas opp til behandling etter jordloven. Behandlingen etter jordloven ble lagt på vent i og med at vedtaket etter plan- og bygningsloven ble påklaget av fylkesmannen. Et vedtak etter jordloven vil kunne belyse saken bedre i forbindelse med klagebehandlingen.

Vedlegg:

- 1 Klage på kommunens vedtak om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - LNF-formålet - fradeling av tomt fra eiendommen Ørland 82/34
- 2 Vedrørende fylkesmannens klage på vedtak om fradeling - 5015/82/34