

## SAKSFRAMLEGG

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

### NY BEHANDLING AV KLAGE - FRADELING AV BOLIGTOMT PÅ GNR. 77, BNR. 11 - STATENS VEGVESEN

#### Rådmannens innstilling

Ørland kommune ved planutvalget tar ikke klagen på avslag på fradeling av boligtomt fra gnr. 77, bnr. 11 til følge. Klagen sendes klageinstansen til avgjørelse.

#### Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget fattet 23.08.2017 vedtak om å avslå søknad fra grunneier Martin Gjøl om fradeling av boligtomt fra gnr. 77, bnr. 11. Avslaget ble påklaget av Gjøl. Planutvalget tok klagen til følge 06.12.2017. Statens vegvesen påklaget dette vedtaket, som ikke ble tatt til følge ved planutvalgets behandling 17.01.2018.

Fylkesmannen har som klageinstans 18.07.2018 opphevet kommunens vedtak om å ta klagen fra Martin Gjøl til følge:

*Ørland kommune v/Planutvalget sitt vedtak 06.12.2017 sak 17/43 oppheves.  
Saken sendes tilbake for ny behandling.*

Fylkesmannen har kommet til at det foreligger rettsanvendelsesfeil og saksbehandlingsfeil som medfører at vedtaket er ugyldig. Grunnen til det er at det ikke framgår av vedtaket at vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 for å kunne gi dispensasjon er konkret vurdert. Utdrag fra § 19-2:

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

*Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

Saksutredningen må ses i sammenheng med saksutredningen på den opprinnelige behandlingen av klage på vedtak fra Martin Gjøl, som er vedlegg nr. 1 i saken. De etterfølgende vedleggene ligger kronologisk, fra søknad om dispensasjon.

#### Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

### **Administrasjonens vurdering**

Det kan være en utfordring de gangene en innstilling fra rådmannen om å ikke gi dispensasjon – med tilhørende begrunnelse i henhold til § 19-2 – blir snudd i et politisk møte til å si ja til dispensasjon. De samme kravene til begrunnelse vil da gjøre seg gjeldende. Dersom dette ikke er godt forberedt, må det på kort tid «klekkes ut» en god begrunnelse i henhold til lovens strenge krav.

Ut fra kriteriene i § 19-2, gjengitt over, mener rådmannen at det strengt tatt ligger utenfor kommunens «frie skjønn» å si ja til dispensasjon. Rådmannen opprettholder derfor sin innstilling, og viser til vurderingene i saksframlegg til møtene 10.05.2017, 23.08.2017, 15.11.2017 og 06.12.2017, i tillegg til saksframlegget til kommunens behandling av klagen fra Statens vegvesen 17.01.2018.

En oppsummering:

- Rådmannen mener at hensynet bak bestemmelsen om LNFR-område i kommuneplanens arealdel settes til side i vesentlig grad. Som støtte for denne vurderingen ligger en uttalelse fra landbrukskontoret om at tiltaket bør ses i en plansammenheng.
- Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en statlig myndighet har uttalt seg negativt. Her har både fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens vegvesen uttalt seg klart negativt.
- Kommunen kan kun gi dispensasjon dersom fordelene er klart større enn ulempene. Det kan ikke rådmannen se er tilfellet her.
- I tillegg skal det bl. a. legges «særlig vekt» på dispensasjonens konsekvenser for jordvern og sikkerhet. I henhold til klagen fra vegvesenet kan en fradeling her ha negative konsekvenser for trafiksikkerheten.

Dersom utvalget ønsker å stå fast ved å ta klagen fra Martin Gjøl til følge, må vedtaket minimum begrunnes ut fra at *hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt*, og at *fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene*. Noen momenter til begrunnelse for et eventuelt vedtak om å ta klagen til følge:

- Hvorvidt hensynet bak LNFR i kommuneplanen settes til side *i vesentlig grad* er en vurderingssak. Selve arealet som søkes fradelt ligger på berglendt areal, og adkomstveien berører i liten grad dyrka mark.
- Ulempene ved å innvilge søknad om dispensasjon (og ta klagen til følge) kan være at vedtaket kan skape presedens (noe som kan vurderes som en stor ulempe), og at vedtaket kan være negativt for trafiksikkerheten. Hvor store er disse ulempene i denne saken?
- Hvilke fordeler finnes ved å innvilge dispensasjon/ta klagen til følge, og hvor store er disse? Her skal det primært vurderes fordeler for samfunnet, eller fordeler for også andre enn tiltakshaver. Fordelene skal være klart større enn ulempene.

Vedlegg:

- 1 Særutskrift Klage på avslag på søknad om dispensasjon fra arealplan for fradeling av boligtomt med vei 1621/77/11- Gjøl Martin
- 2 Dispensasjonssøknad

- 3 Ortokart/-foto
- 4 Særutskrift Martin Gjøl - Søknad om dispensasjon fra arealplan til boligtomt med vei 1621/77/11
- 5 Uttalelse til delingssak - 1621/77/11 - Gjøl Martin
- 6 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - Ørland 77/11
- 7 Særutskrift Klage på avslag på søknad om dispensasjon fra arealplan for fradeling av boligtomt med vei 1621/77/11 - Gjøl Martin
- 8 Påklager vedtak - Fradeling - boligtomt på gnr. 77, bnr. 11 - Døsvika i Ørland kommune sendt fra Statens vegvesen
- 9 Særutskrift Klagebehandling - Dispensasjon fra arealplan til boligtomt med vei 5015/77/11 - Gjøl Martin
- 10 Behandling av klage på dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - 5015/77/11