



Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Ørland kommune - vedtak i sak etter plan- og bygningsloven – gnr. 65 bnr. 2 - klager: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Fylkesmannen endrer kommunens vedtak. Det blir derfor ikke gitt tillatelse til fradeling.

Jeg viser til kommunens ekspedisjon av 11.01.12 og oversendelse fra Fornyings-, administrasjons- og kirkedepartementet av 23.01.12. Fylkesmannen i Møre og Romsdal er oppnevnt som settefylkesmann til å avgjøre Fylkesmannen i Sør-Trøndelag sin klage over Ørland kommunes vedtak av 06.10.11 i sak nr. 2011/667.

Roger Solem har den 07.03.11 søkt om tillatelse til fradeling av eksisterende bolig på gnr. 65 bnr. 2.

Landbruksnemnda har den 07.09.11 godkjent fradeling etter jordloven, med ca. 2,6 dekar tomt i henhold til kartskisse datert 07.09.11.

Den 06.10.11 har kommunen, under del.sak nr. 2011/667, innvilget søknaden med slikt vedtak:

«Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 19-1 og 20-1 gis herved dispensasjon fra kommuneplanens arealdel – LNF sone 1 – med tilhørende delingssamtykke for fradeling av tomt med eksisterende kårbolig fra gnr. 65, bnr. 2. Tomt skal arronderes i samsvar med kartskisse datert 7.9.2011.

Begrunnelse: Slik tomte nå er arrondert, vil det settes et klart skille mellom landbrukseiendommens tun og driftssenter og boligtomta. Å nekte fradeling av eksisterende kårboliger er svært inngripende økonomisk for eier og vil kunne bidra til dårligere vedlikehold av bygningsmasse. En legger særskilt vekt på at det tidligere er gitt samtykke til fradeling i tilsvarende saker. Landbrukseiendommen har ikke husdyrhold noe som vil begrense eventuelle drifts- og miljømessige ulemper.

Vilkår: Det må tinglyses heftelse på den nye boligtomta som sikrer eier av landbrukseiendommen tilgang til tomte for nødvendig vedlikehold av del av driftsbygningen.

En gjør også oppmerksom på behovet for å søke bruksendring av del som skal benyttes som boliggarasje/uthus.»

Vedtaket er påklaget av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev datert 24.10.11. Det blir i klagen vist til at den aktuelle kårboligen ligger midt inne i et gårdstun samt grenser mot dyrka mark, noe som potensielt kan medføre drifts- og miljømessige ulemper. Klager mener videre at en løsning hvor deler av landbrukseiendommens driftsbygning inngår i en fritt omsettelig enhet inne på et gårdstun helt klart vil kunne medføre konflikter mellom bo- og landbruksinteressene. Det blir også vist til tidligere sak hvor fradeling ble godkjent, og klager peker i den sammenheng på ulikhetene med foreliggende sak. Klager mener at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon i denne saken.

Planutvalget behandlet klagen i møte den 13.12.11 og under sak nr. 11/33 har de holdt fast på det første vedtaket i del.sak nr. 2011/667. 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.

Tiltaket er planlagt utført på et område som er omfattet av arealdel av kommuneplan av 25.11.04. I planen er området vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) sone 1, hvor det gjelder et generelt forbud mot bolig- og fritidsbebyggelse, herunder fradeling til slike formål. Fradeling av bolighus vil være i strid med dette forbudet, og tiltaket krever derfor dispensasjon.

Med hjemmel i pbl. § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak regelen det er aktuelt å dispensere fra blir vesentlig tilsidesatt. Dersom man etter en vurdering finner at slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det gjøres en samlet vurdering der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene.

Tiltaket gjelder fradeling av tomt rundt eksisterende bolig, som er en av to boliger på gårdstunet. Arealet omfatter også deler av landbrukseiendommens driftsbygning, som på nåværende tidspunkt er benyttet som garasje/lager. Videre grenser arealet mot dyrka mark. En fradeling av eiendommen vil medføre at denne kan omsettes fritt, og vurderingen av potensielle ulemper må derfor ses i et lengre tidsrom. Ved en slik fradeling, med den lokaliseringen boligeiendommen vil få i forhold til landbrukseiendommen, vil det kunne oppstå konflikt mellom boligbebyggelse og landbruksvirksomhet, f.eks. problemer knyttet til støy, lukt mv., og vil kunne innebære driftsmessige ulemper. Etter fylkesmannens syn vil tiltaket derfor kunne være til ulempe for landbruksvirksomheten på det tilgrensende arealet.

Når det gjelder fordeler ved den omsøkte fradelingen har fylkesmannen forståelse for at en slik fradeling vil ha et økonomisk aspekt for eier, men det kan likevel ikke ses at dette er et hensyn som kan tillegges særlig vekt i en dispensasjonsvurdering.

Det blir i kommunens vurderinger vist til andre saker hvor det har blitt tillatt fradeling av bolig fra landbrukseiendommer. Utgangspunktet er at den enkelte sak må vurderes konkret på bakgrunn av gjeldende regelverk. Dette innebærer at det kan være grunnlag for å vurdere saker forskjellig, selv om de ligger noenlunde innenfor det samme området og i utgangspunktet gjelder samme type tiltak. Videre er det slik at vurderingene av om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt er rettsanvendelsesskjønn, mens spørsmålet om likebehandling som regel bare vil være aktuelt innenfor det som defineres som forvaltningens frie skjønn. På bakgrunn av de opplysningene fylkesmannen har mottatt vedrørende andre lignende tiltak i området, kan det ikke ses at disse må være avgjørende for resultatet i den foreliggende saken.

Fylkesmannen kan etter en samlet vurdering ikke se at det foreligger fordeler ved tiltaket som vil være klart større enn ulempene, og det er dermed ikke grunnlag for å gi dispensasjon for fradeling i denne saken, jf. pbl. § 19-2.

Etter dette finner fylkesmannen at vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven og klagen har ført fram.

Fylkesmannens vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 34, finner fylkesmannen å måtte endre kommunens vedtak i sak nr. 2011/667. Det blir etter dette ikke gitt tillatelse til fradeling.

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

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Linn Hilde Haukeberg (e.f.)
Rådgiver

Bente Thornes Kosberg

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Postboks 4710 Sluppen	7468	TRONDHEIM
Roger Solem		7130	BREKSTAD