



Ørland kommune
Pb 401
7129 BREKSTAD

Settefylkesmann for FM i Sør Trøndelag - Ørland kommune - vedtak i klagesak etter plan- og bygningsloven - avslag på dispensasjon for bruksendring

Fylkesmannen opphever og endrer kommunens vedtak slik at søknad om dispensasjon avslås. Klagen i saken har ført frem.

Det blir vist til Kommunal- og moderniseringsdepartementets ekspedisjon av 06.02.14.

Terje Lund Bakken har den 09.09.13 søkt om godkjenning og dispensasjon for bruksendring til fritidsbolig for bygning på gnr. 63 bnr. 56.

Fylkesmannen i Sør Trøndelag har avgitt uttalelse ved brev av 09.10.13 hvor det frarådes å innvilge dispensasjon.

Planutvalget i Ørland kommune fattet i møte den 05.11.13 vedtak om å gi dispensasjon som omsøkt.

Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Sør Trøndelag ved brev av 26.11.13.

Planutvalget behandlet klagen i møte den 10.12.13 og vedtok å fastholde vedtak av 05.11.13. I samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 er saken oversendt fylkesmannen som klageinstans. Som klagende part er imidlertid Fylkesmannen i Sør Trøndelag inhabil til å behandle denne konkrete klagesaken jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 6, 1. ledd.

Kommunal- og moderniserings har ved brev av 06.02.14 oppnevnt Fylkesmannen i Møre og Romsdal som settefylkesmann for Fylkesmannen i Sør Trøndelag for behandling av ovenfor nevnte klagesak i Ørland kommune.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers blir det vist 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 av saken og dersom klagen blir tatt til følge, endre eller oppheve og sende saken tilbake for ny behandling i kommunen.

Det er søkt om godkjenning og dispensasjon for bruksendring av eiendommen gnr. 53 bnr. 56 til fritidsformål. Eiendommen er på ca. 208 m² og det står oppført en bygning som tidligere har vært i bruk som badeanlegg og i senere tid som lager. Eiendommen ligger nær vei og tilgrensende jordbruksareal.

For området gjelder kommuneplanens arealdel (2004-2015) og den aktuelle eiendommen er vist som LNF-område sone 1 hvor det ikke er tillatt oppført ny fritidsbebyggelse. Søknad om bruksendring etter pbl. § 20-1, 1. ledd bokstav d er i strid med gjeldende arealformål og krever dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Med hjemmel i pbl. § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dersom slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved dispensasjonen må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Ved dispensasjon fra arealplaner må det ses hen til at disse som oftest har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ. Det skal derfor ikke være kurant å dispensere fra en plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planer som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Formålet med å legge et område ut som LNF-område i plan er å hindre en utbygging av området som vil være i strid med landbruks-, natur- og friluftsinnteresser. I denne saken er det særlig hensynet til landbruksinteressene som gjør seg gjeldende. En fradeling til boligformål i et landbruksområde vil innebære en fragmentering av landbruksarealet, og vil dermed kunne være uheldig med tanke på fremtidig drift. Videre vil en fradeling medføre en sammenblanding av bolig- og landbruksinteresser, og det vil potensielt kunne oppstå konflikt mellom disse interessene, for eksempel knyttet til støy, lukt mv. Dette vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdriften. Det må i denne sammenheng ses hen til at en fradeling vil skape en fritt omsettelig eiendom, slik at ulemper ved en fradeling må vurderes ut fra et lengre tidsrom.

Planutvalget viser til at tiltaket ikke vil føre til vesentlige ulemper for landbruksdrift og formålene i kommuneplanens LNF-sone 1 og innvilger på den bakgrunn dispensasjon.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i sin uttalelse til saken vist til at eiendommen med bygningen som er søkt bruksendret, ligger i et større sammenhengende jordbruksområde med jordbruksareal på alle sider. Det blir i den forbindelse vist til at det er uheldig at det etableres ny fritidsbebyggelse i et jordbruksområde. Dette kan potensielt skape konflikter mellom jordbruksinteresser og brukere av fritidseiendommen. Dette kan igjen føre til restriksjoner på jordbruksdriften som vil være uheldig.

Administrasjonen viser i sin vurdering til at bruk av denne eiendommen som fritidsbebyggelse kan gi behov for parkering og avløpsanlegg på nabogrunn da eiendommens areal er knapt. Dette vil gå på bekostning av ytterligere jordbruksareal. Bygningen som er oppført på eiendommen vil kreve omfattende ombygging for å kunne tilfredsstille dagens

krav til fritidsbolig. Med hensyn til boligens beskjedne størrelse på 50 m² er det nærliggende at det kan oppstå et behov for utvidelse tomten for å etablere en større fritidsbolig. Utvidelsen vil da gå på bekostning av dyrket mark og det vil også kunne gjøre det vanskeligere å drive jordbruksarealet når man må ta hensyn til en opparbeidet tomt. Fylkesmannen slutter seg til de merknader som fremgår av Fylkesmannen i Sør-Trøndelags uttalelse og administrasjonens uttalelse i saken.

Ut i fra det ovenfor nevnte finner fylkesmannen å kunne slå fast at den omsøkte dispensasjon vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som ligger bak planformålet og lovens formålsbestemmelse. Det aktuelle området er et større jordbruksareal i aktiv drift og hensynet til å ivareta landbruksinteresser gjør seg gjeldende med stor styrke. En dispensasjon for bruksendring til fritidsbolig vil i vesentlig grad tilsidesette dette hensynet og hensyn bak lovens formålsbestemmelse. Det første vilkåret for dispensasjon jfr. pbl. § 19-2, 2. ledd er ikke oppfylt og det er ikke nødvendig å gå videre å drøfte eventuelle fordeler og ulemper ved dispensasjonen. Det foreligger således ikke hjemmel for å gi dispensasjon og planutvalgets vedtak av 05.11.13 er i strid med plan- og bygningslovgivningen. Fylkesmannen finner derfor å måtte endre dette vedtaket slik at dispensasjon avslås. Klagen i saken har ført frem.

Fylkesmannens vedtak

Med hjemmel i pbl. § 1-9 jfr. fvl. § 34, rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 fra Kommunal- og regionaldepartementet, endrer fylkesmannen planutvalgets vedtak av 05.11.13 slik at søknad om dispensasjon avslås.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages jfr. fvl. § 28.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Janne Woie (e.f.)
Assisterende direktør

Frida Farstad Brevik

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Terje Lund Bakken

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag Postboks 4710 Sluppen

7153 GARTEN

7468 TRONDHEIM