



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

KLAGE PÅ KOMMUNENS VEDTAK OM Å GI DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV BOLIGTOMT FRA 5015/77/2

Rådmannens innstilling

Klage av 17.12.2018 fra Fylkesmannen i Trøndelag på Planutvalget i Ørland kommune i sak 18/56 i møte 05.12.2018 tas ikke til følge.

Det har ikke kommet fram nye momenter eller opplysninger som tilsier at klagen bør tas følge.

Sakens bakgrunn og innhold

Steinar Døsvik søkte den 07.06.2018 om fradeling av en bolig tomt på 830 m² fra landbrukseiendommen gnr. 77 bnr. 2 i Døsvika.

Saksgang:

- Landbruksnemda gav i sak nr. 18/13 i møte 03.09.2018 samtykke til omdisponering og fradeling av dyrkamark og annet areal til boligformål med vilkår om å få en mer hensiktsmessig grense mellom 77/2 og 77/8.
- Planutvalget gav i sak 18/49 i møte 14.11.2018 avslag om dispensasjon for fradelingen. Statens vegvesen, Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag frarådte å gi dispensasjon.
- Steinar Døsvik påklagde avslag om dispensasjon i brev av 23.11.2018. Mente at fordelene var større enn ulempene.
- Planutvalget i sak 18/56 i møte 05.12.2018 tok klagen på vedtak om å avslå søknad om dispensasjon til følge. Det ble foretatt befaring på eiendommen og Planutvalget mente at fordelene med å gi dispensasjon var klart større enn ulempene.

Fylkesmannen i Trøndelag klager i brev av 17.12.2018, mottatt 21.12.2018, på Planutvalgets vedtak i sak 18/56:

Fylkesmannen har som sektormyndighet fått oversendt ovennevnte sak for uttalelse etter plan- og bygningsloven § 19-1. Bakgrunnen er at det er søkt om dispensasjon for fradeling av ei boligtomt fra gnr. 77 bnr. 2.

Tomta er på 830 m². 700 m² av tomta består av fulldyrket jord, og den skal bebygges med bolig for datter av grunneier. Tomta som er søkt fradelt ligger mellom annen boligbebyggelse, vei og eiendomsgrense til en annen landbrukseiendom. Vi merker oss at kommunen har gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9 under henvisning til at det aktuelle arealet er for lite til å kunne drives med moderne landbruksmaskiner. Tomta har imidlertid grense mot

jordbruksarealene på en annen landbrukseiendom, kun atskilt av en driftsvei som grunneier opplyser ikke er i bruk.

Ørland kommune ved planutvalget har den 05.12.2018 vedtatt å innvilge dispensasjon.

På landbruksfaglig grunnlag vil Fylkesmannen påklage kommunens vedtak om å gi dispensasjon. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 tredje ledd.

I nevnte paragraf heter det at berørt statlig organ kan påklage enkeltvedtak som direkte berører vedkommende myndighets saksområde. Fylkesmannen er sektormyndighet for bl.a. landbruk og jordvern, og vi mener denne dispensasjonen berører disse interessene.

Steinar Døsvik kommenterte klagen i brev av 16.01.2019:

Jeg har registrert at det har kommet klage fra Fylkesmannen om ovennevnte vedtak fra utvalget for Plan, byggesak og oppmåling. Klagen ble lagt ut på kommunens postliste den 21. desember, jeg ble gjort oppmerksom på denne klagen av en utenforstående som hadde lest postlisten til Ørland Kommune, selv fikk jeg melding fra Altinn om saken den 3. januar 2019.

- Det vil bli mer effektiv drift av jordbruksarealet med fradeling av tomta, fordi en da vil få grensejustering opp mot naboen, og det vil bli bedre arrondering, se vedlagte kart. Grensejusteringa er en av betingelsene for å få fradelt tomte.
- Igjen sier fylkesmannen at det på Ørlandet stadig oftere klages på gjødselkjøring og onnearbeid på ukurante tidspunkt. Det er i denne saken sterkt overdrevet, da nærmeste gård med husdyrhold er 2,2 km unna i luftlinje og 3,2 km etter veien, se vedlagte kart. Og vesentlig er det også at det er min datter, som er det eneste av mine 4 barn som er bosatt på Ørlandet, som skal ha tomte, og hun er vokst opp med onnearbeid til alle døgnets tider, og er vant til dette.
- Det virker noe underlig at fylkesmannen legger slik vekt på argumentet om gjødselkjøring og onnearbeid, da Ørland Kommune, i tillegg til å være en forsvarskommune, også er en landbrukskommune.

Jeg har ingen flere kommentarer, utover at jeg håper Utvalget for Plan, byggesak og oppmåling står fast på sitt forrige vedtak.

Administrasjonens vurdering

Klagen fra Fylkesmannen i Trøndelag har kommet inn innen den fastsatte klagefristen på 3 uker og er rettidig.

Fylkesmannen påklager vedtaket på landbruksfaglig grunnlag og påklager med bakgrunn i at fradelingen og omdisponeringen berører deres myndighets saksområde.

Ut fra det de skriver tolker saksbehandler det som at de mener at landbruksmessige forhold blir vesentlig tilsidesatt og at dermed er ikke fordelene større enn ulempene.

Eiendommen som det søkes fradelt boligtomt fra har søkt tidligere om fradelinger og medfølgende omdisponeringer av dyrka mark.

Det ble omsøkt fradelt en boligtomt i 2008 på vestsiden av vegen i forhold til nå omsøkt tomt. Etter høring ble fradelingen frarådd fra Fylkesmannen og Statens vegvesen ville ikke godkjenne en egen avkjørsel til tomten og det måtte samordnes en felles avkjørsel med

nabobolig. Avslag på avkjørseltillatelse ble påklaget, men ble ikke tatt til følge. Søknaden ble senere trukket etter at tomtekjøper hadde kjøpt seg leilighet og tomtekjøpet var ikke lengere aktuelt.

I 2009 ble det omsøkt fradeling av en tilleggsparsell på 1,8 daa til fritidsformål til fritidseiendommen gnr. 77 bnr. 36. Arealet omfattet et fjøs og dyrka mark. Landbruksnemnd godkjente fradelingen. Fylkesmannen frarådte dispensasjon med bakgrunn i jordvernet, fylkeskommunen var positiv til fradeling av areal til fjøset. Planutvalget innvilget dispensasjonen for 1,8 daa som tilleggsareal. Dette vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen og gjaldt deler av arealet som var det ubebygde jordbruksarealet. Klagen ble ikke tatt til følge og ble oversendt til settesfylkesmann for klagebehandling. Fylkesmannen kom fram til at hensynene bak arealdelen i kommuneplanen ble vesentlig tilsidesatt ved fradeling av den fulldyrka marka og at vedtaket var dermed i strid med plan- og bygningsloven – vilkårene for dispensasjon var ikke oppfylt. Fylkesmannen endret kommunens vedtak slik at dispensasjon for fradeling av fulldyrka mark ble avslått.

Påklaget vedtak om fradeling av boligtomt fra eiendommen er den tredje i senere tid som har blitt omsøkt og hver gang har Fylkesmannen frarådd fradeling med bakgrunn i jordbruksareal blir omdisponert og nedbygget. Saken fra 2009 er den som ble tatt opp til behandling og fattet vedtak på og der endte det med at Fylkesmannen endret vedtaket slik at det ikke ble noen omdisponering av dyrka mark. Det arealet skulle inngå som del av hagearealet til en fritidseiendom som fikk da en total størrelse på 3,3 daa. Den tiltenkte bruken av arealet er da ikke sammenlignbar med påklaget tomt da det gjelder etableringen av en ny boligtomt og ikke et tilleggsareal til en fritidseiendom. Det er en tydelig trend for området at det ikke skal være enkelt å omdisponere dyrka mark til annet formål. En ser også trekk av trinnvis nedbygging av dyrka marka langs vegen.

Dispensasjon kan i henhold til loven 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 skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Kommunen bør ikke dispensere fra planer og § 1-8 når en berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Fylkesmannen påklager vedtaket med at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra – LNF-formålet – blir vesentlig tilsidesatt og at ulempene er dermed større enn fordelene. Planutvalget valgte i siste behandling å ta søkers klage til følge og kom fram til at fordelene var klart større enn ulempene. Saken har vært behandlet to ganger av Planutvalget og en gang i Landbruksnemnda og har vært godt belyst i forhold til avgang av dyrka mark. Regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden og har også påklaget Planutvalgets vedtak med bakgrunn i hensyn til jordvernet. Det har ikke kommet fram noen nye opplysninger i klagen som ikke var kjent for Planutvalget. En må derimot bemerke at boligområdet langs vegen blir utvidet ved å tillate etablering av ny boligtomt og vil møte samme argumentasjon fra søkere ved videre utvidelse og fortetting av område langs vegen. Det er også lagt ut store områder gjennom kommuneplanen til boligformål mot nordøst for omsøkte tomt og det er cirka 1 km til et ferdig opparbeidet boligfelt (Branthaugen) så det er mulig å bosette seg i området uten å benytte dyrka jord per dags dato.

Gjennom hele behandlingen av fradelingsaken har det vært tvil fra administrasjonen om det foreligger viktige grunner til å tillate fradelingen på bekostning av dyrka jorda.

Høringsmyndighetene har frarådd fradeling og vist til at boligbygging bør henvises til områder som er lagt ut til formålet. Det ble først gitt avslag og så ble den innvilget ved klagebehandling der hensynet til jordvern blir tilsidesatt til fordel for ønske om bosetting. Fordelene ved å gi dispensasjon har blitt vurdert til å være større enn ulempene og det ble satt krav i jordlovsbehandlingen som er tiltenkt å gjøre det lettere å drive resterende dyrka mark. Det anbefales derfor å ikke ta klagen til følge.

Vedlegg:

- 1 Særutskrift Klage på vedtak om å avslå dispensasjon for fradeling av boligtomt - 5015/77/2
- 2 Vedlegg fra Steinar Døsvik