



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

KLAGE PÅ VEDTAK - DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL BOLIGTOMT - 5015/76/16 - KLØFTENVEIEN 4

Rådmannens innstilling

Klage på vedtak fattet av Ørland kommune ved planutvalget, sak 19/28 av 21.08.2019, tas ikke til følge.

Det er ikke kommet fram nye momenter eller opplysninger som tilsier at klagen bør tas til følge. Saken oversendes Fylkesmannen som klageinstans for endelig avgjørelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Brita og Snorre Fremstad søkte 15.03.2019 om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 1,2 dekar tilleggsareal fra sin landbrukseiendom gnr. 76 bnr. 16 til eksisterende boligtomt på gnr. 76 bnr. 44.

Planutvalget i Ørland kommune behandlet sak 19/28 den 21.08.2019. Dispensasjon for fradeling av tilleggsareal på ca. 600 m² fulldyrka mark ble avslått, men dispensasjon for fradeling av ca. 600 m² hage/plen-areal som tilleggsareal til gnr. 76 bnr. 44 ble innvilget.

Brita og Snorre Fremstad klager på planutvalgets vedtak i sak 19/28 i brev av 11.09.2019, samt i oppklarende brev av 03.10.2019.

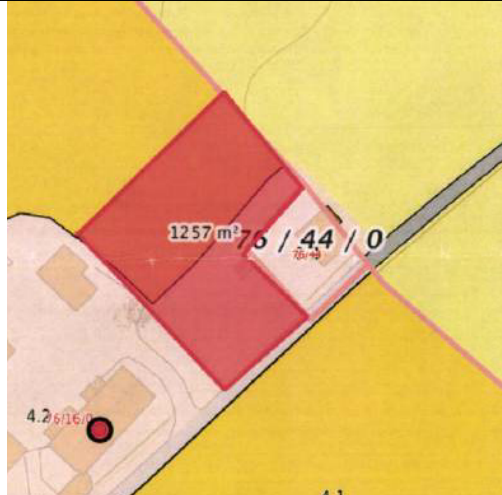
Fremstad mener det er lagt for ensidig vekt på jordvernet, og at det bør tas hensyn til trafiksikkerhet med tilhørende støy og støv. Slik de ser det, vil den godkjente fradelingen vanskeliggjøre en tilbaketrukket plassering av ny bolig i forhold til Kløftenveien. Kløftenveien er en grusvei, som de mener benyttes som snarvei mellom Døsvika/Ervika og Uthaug, trolig for å unngå fartsdumpene som er anlagt på hovedveien ned til Døsvika/Ervika. Dette medfører en del trafikk med høy hastighet, noe som oppleves som trafikkfarlig for de som bor like ved veien. Den innvilgede dispensasjonen gir et areal som går parallelt med veien, og vil dermed vanskeliggjøre en tilbaketrukket plassering av ny bolig.

Fremstad mener det er viktig med jordvern, men påpeker at de har nydyrket ca. 10 dekar og grøftet ca. 100 dekar for å holde jorda i hevd. Den ønskede fradelingen på 600 m² dyrkajord innebærer, etter deres skjønn, ikke betydelige negative konsekvenser for landbruket, og ulempene med tanke på jordvernet er langt mindre enn fordelene med tanke på trafiksikkerhet.

Administrasjonens vurdering

Klage på vedtaket er mottatt den 11.09.2019, 3 uker etter at orientering om vedtaket ble sendt til søker. Brev av 03.10.2019 bekrefter at brev av 11.09.2019 er en klage på vedtaket. Klagen anses å være innkommet rettidig.

Brita og Snorre Fremstad begrunner i all hovedsak klagen med trafikksikkerhetshensyn. Den innvilgede dispensasjonen gir en boligtomt som går parallelt med veien, og vil ikke gi mulighet for tilbaketrukket plassering av ny bolig.

	
Omsøkt fradeling på 1257 m2	Illustrasjon over godkjent fradeling av tilleggsareal på ca. 600 m2

Kløftenveien er en privat og relativt smal grusvei med en bredde på ca. tre meter. Det er Fremstad som per i dag eier den delen av veien som grenser til boligtomta på gnr. 76 bnr. 44. Det er i klagen anført at veien er såpass trafikkert og at det kjøres med en slik hastighet at det oppfattes som trafikkfarlig med en bolig nært veien. Trafikken fører også til ulemper som støy og støv, som de i klagen fremhever som ytterligere grunn for å få fradele større tomt, slik at bolig kan plasseres lengre unna veien.

Det er vanskelig å se at trafikksikkerheten er dårligere langs denne vegen enn i eksisterende boligfelt der eneboligtomter på under 500 m2 ligger langs offentlige asfalterte samleveger med langt høyere trafikk. I boligområder som medfører nedbygging av dyrkajord er det vanligvis krav om 3 boenheter pr dekar. Mulighet for trafikksikre løsninger er da en del av denne vurderingen. Vurdering av trafikksikkerhet i forbindelse med denne dispensasjonen vil danne uheldig presedens for mulig utbygging på andre områder. Administrasjonen forstår bekymringen, men trafikksikkerhetsmessige tiltak bør som hovedregel gjøres i tilknytning til veien, gjennom skilting, fartsdumper eller annen regulering som reduserer trafikkmengden.

Det er i klagen anført at det er lagt for ensidig vekt på jordvern, og for lite hensyn til trafikksikkerhet. Administrasjonen viser til plan- og bygningsloven § 19-2 tredje ledd, som sier at hensynet til «helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet» skal vektlegges i en dispensasjonsvurdering, og videre i fjerde ledd at statlige og regionale rammer og mål skal legges tillegges særlig vekt. I tillegg bør det ikke dispenseres når en statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssaken.

Avslaget på dispensasjon for fradeling og omdisponering av fulldyrka jord er i hovedsak begrunnet med hensynet til jordvern, og er videre i tråd med både fylkeskommunens og Fylkesmannens uttalelser i saken. Det skal tungtveiende samfunnsinteresser til for å veie opp

for ulempene en omdisponering av landbruksjorda vil gi. Det framgår av lovens forarbeider i Prop.149 (2015-2016) hvordan bestemmelsen skal tolkes:

Det forutsettes en streng praksis for hva som skal regnes som viktige samfunnsmessige hensyn, og at adgangen bare skal benyttes der det er helt særskilte behov, f.eks. for rask avklaring. Forhold som utelukkende ivaretar hensyn som gagnar tiltakshaver er ikke tilstrekkelig for å innvilge dispensasjon. Det må kunne dokumenteres at en dispensasjon også vil gagne samfunnet på en betydningsfull måte.

Omsøkte fradeling medfører omdisponering av dyrka mark. I et langsiktig perspektiv vil dette ha negative konsekvenser for landbruket, og det er uheldig med en gradvis nedbygging av dyrka jord, også i tilfeller der det er snakk om mindre areal. Det er i klagen vist til at de har nydyrket ca. 10 dekar og grøftet ca. 100 dekar for å holde jorda i hevd. At søker har nydyrket og grøftet eget areal er private forhold. Det kan synes urimelig at det ikke foretas en slik utregning og hensyntagen i saker som gjelder omdisponering av mindre areal dyrkamark, men dette anses som utenforliggende, private forhold som ikke har direkte relevans i den konkrete dispensasjonssaken.

Der det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan det legges vekt på disse hensynene. Det er i søknaden oppgitt at årsaken til fradeling/utvidelse av eksisterende boligtomt kommer av behovet for en mindre og mer lettstelt bolig. Administrasjonen mener godkjente fradeling tar hensyn til de behov som fremgikk av søknaden, og kan ikke se at godkjente fradeling, som gir en samlet tomt på ca. 900 m², er til hinder for at det kan etableres ny, mindre bolig og samtidig ha plass til både garasje og hageareal.

Administrasjonen forstår bekymringene bak anførslene i klagen, men kan likevel ikke se at det foreligger tungtveiende grunner av samfunnsmessig karakter som tilsier at dispensasjon kan gis. På bakgrunn av ovenstående vurdering kan vi ikke se at det er innkommet nye opplysninger eller momenter i klagen som tilsier at vedtaket bør endres.

Vedlegg:

- 1 Klage på vedtak – Tilleggsareal til boligtomt – 5015/76/16
- 2 Tilleggsareal til boligtomt - 5015/76/16
- 3 Særutskrift Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal til boligtomt - 5015/76/16 - Kløftenveien 4