

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Saksbehandler: Trond Langseth

Delingssak - Klage på vedtak som ble fattet i landbruksnemnda 23.11.2005 angående fradeling av 2 boligtomter fra gnr 75, bnr. 4 i Ørland

Vedlegg:

Klage fra Tormod Grønning dat. 05.12.05

Sakens bakgrunn og innhold:

Landbruksnemnda avsto 23.11.05 søknad fra Tormod Grønning om fradeling av 2 boligtomter fra gnr. 75, bnr. 4. Vedtaket ble fattet med 5 mot 2 stemmer.

Begrunnelsen for avslaget var at parsellene ligger i et område som i kommuneplanens arealdel blir betegnet som LNF-sone 1 (landbruk, natur og friluftsliv) - innenfor disse områdene tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Det ble også anført at det var ledige boligtomter i området.

I klagen viser Grønning til at det kun er i Kottemyra det er ledige tomter som kan sies å være i nærheten, "men når man ikke vil bo der, hva da?". Grønning synes ikke kommuneplanen er noe godt argument heller, da det ikke ble noen endring i planstatus.

Vurdering:

Landbruksnemnda har lagt vekt på plansituasjonen ved behandlingen av denne og andre saker. Dette er helt i tråd med jordlovens § 12: "Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova...". Dersom denne delingen ikke hadde hatt noen betydning for landbruket - f. eks. at det ikke hadde gått med dyrka jord - hadde det kanskje vært i strengeste laget å avslå etter jordloven. I dette tilfellet går det med drivverdig, god dyrka mark, selv om arealet ligger mellom to eksisterende tomter.

Dersom plansituasjonen hadde vært en annen, ville nemnda trolig ha kommet fram til et annet vedtak. Det skal "takast omsyn" til plansituasjonen. I spesielle tilfeller kan kommunen dispensere (etter pbl) eller la andre hensyn veie tyngre (etter jordloven), men til vanlig skal det ligge an til avslag når man søker om deling og bygging i et område som det i en fhv ny kommuneplan er sagt at her er det byggeforbud. Forutsigbarhet er en viktig kvalitet ved kommuneplanens arealdel. Da må det som en hovedregel sies nei når søknaden er i strid med planen.

Klager har rett i at det ikke er så mange kommunale tomter ledige i nærheten - det er kun i Kottemyra. Imidlertid er det en del private tomter ledige i området. Dette er riktig nok i byggefelt/bygeområder. Dersom en ønsker å bygge i landlige omgivelser, med god plass og få naboer, er det ikke mange muligheter i området, eller for den saks skyld i Ørland kommune. Det er en LNF-sone 2 (område hvor det kan tillates spredt boligbygging på bestemte vilkår) i Døsvika, noen få km. lenger øst, mot Bjugn kommune. Mulighetene er

altså begrensede, men en må forholde seg til gjeldende kommuneplan, som har framkommet etter en grundig demokratisk prosess.

Oppsummering:

I denne saken kan en ikke finne en overvekt av momenter som taler for å tillate fradeling etter jordloven. Det er ikke lagt fram nye, vesentlige momenter i saken.

Ordførerens/Komitélederens innstilling

Ørland/Bjugn landbruksnemnd opprettholder vedtaket om å avslå fradeling av 2 boligtomter fra gnr. 75, bnr. 4 i Ørland kommune. Saken sendes fylkeslandbruksstyret som klageinstans.