

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Trond Langseth

Delingssak - Klage på avslag om fradeling av hyttetomt fra gnr 60 bnr 12 på Storfosna

Vedlegg:

1. Udatert klage fra Kåre Thoresen
2. Saksutredning til møte i landbruksnemnda 23.11.05
3. Brev fra kommunen til Kåre Thoresen dat. 13.07.05

Sakens bakgrunn og innhold:

Ørland/Bjugn landbruksnemnd behandlet søknad om fradeling i møte 23.11.06. Det ble gitt avslag på søknaden om fradeling av en hyttetomt. Hovedbegrunnelsen var at området er avsatt til LNF-område 1 i kommuneplanens arealdel.

Erverver av hyttetomta Kåre Thoresen klager på vedtaket. Klagen er innkommet 9. desember, og er innenfor klagefristen.

Begrunnelse i klagen:

- Andre områder i nærheten er avsatt til "Framtidig fritidsbebyggelse"
- Det er bygget hytter i LNF-sone 1 i den senere tid.
- Orientering fra landbrukskontoret om at det var enklere å få gjennomslag for søknaden nå. Det var heller ikke nevnt at området var oppgradert fra sone 2 til sone 1.
- Har ikke fått innsyn i begrunnelsen for stemmegivningen i nemnda (4 mot 3)

Vurdering:

Landbruksnemnda behandlet saken i juni 2000, og tilrådte deling av 3 hyttetomter med 3 mot 2 stemmer. På den tiden var store deler av Storfosna avsatt til LNF-sone 2, dvs. at det kunne godkjennes deling og bygging på bestemte vilkår (f. eks. minst 100 meter fra sjø), og dersom høringsinstanser etc. ikke hadde innvendinger mot det. Søknaden ble avslått av fylkeslandbruksstyret. Begrunnelsen var bl. a. driftsmessige ulemper for jordbruket.

Det medfører riktighet at klager i møter med kommunen fikk forståelse av at en ny søknad om fradeling kunne bli godkjent. Bakgrunnen for kommunens "synsing" om dette var følgende:

- Landbruksnemnda tilrådte fradeling i 2000, mens fylkeslandbruksstyret avsto. Nå (etter 2004) var avgjørelsesmyndigheten overført til kommunen, dvs. landbruksnemnda.
- Mens det tidligere var søkt om fradeling av 3 tomter, blir det nå søkt om fradeling av én tomt.

Det var ut fra dette en rimelig slutning at oddsene i 2005 var langt bedre enn i 2000. Det synes imidlertid som det fra kommunens side ikke var orientert om, eller lagt vekt på at kommuneplanens arealdel var grundig revidert når det gjelder Storfosna/Kråkvåg. Som følge av innspill/krav fra Staten/fylkesmannen finnes det nå nesten ikke LNF-sone 2-områder på øygruppen. Imidlertid er forholdsvis store arealer utlagt som "Framtidig fritidsbebyggelse". I høringsforslaget til delplan for Storfosna/Kråkvåg var arealet mellom vei og sjø øst/sørøst for omsøkte tomt avsatt til LNF-sone 2, men dette ble tatt ut i den endelige versjonen.

Siden høsten 2004 har det vært en felles landbruksnemnd for kommunene. Nemnda med vedtak høsten 2005 vist at de legger stor vekt på hva kommuneplanens arealdel og sier i forbindelse med delingssaker. Slik har det ikke nødvendigvis vært tidligere, men felles landbruksnemnd har større tyngde og tar mer helhetlig ansvar enn tidligere.

Nylig vedtatt kommuneplan må tillegges avgjørende vekt. Etter våre opplysninger er det ikke godkjent fradeling av hyttetomter i LNF-sone 1 siden planen ble vedtatt 25.11.04. Dersom en skal godkjenne delingssaker etter jordloven for nye boliger i områder som er avsatt til LNF-sone 2 i kommuneplanens arealdel, kan en skjele til dispensasjonsparagraf 7 i plan- og bygningsloven, og "særlig grunn": dersom en skal kunne dispensere, må det i et konkret tilfelle være slik at bakgrunnen for forbudet etc. ikke gjelder eller ikke er relevant i akkurat denne saken.

Bakgrunnen for LNF-sone 1 her må i alle fall delvis være landbruk og kulturlandskap. I både saken fra 2000, og saken i 2005 er det påpekt drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, og at delingen er uheldig av hensyn til kulturlandskapet. Avslaget bør opprettholdes

Det er beklagelig hvis klager fra kommunen har fått inntrykk fra saksbehandlere i kommunen at delingen trolig ville gå i orden. På den annen side var dette ikke en urimelig slutning ut fra sakens behandling tidligere, og behandling av andre saker i landbruksnemnda tidligere.

Oppsummering:

Det har ikke framkommet nye, vesentlige momenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres. Avslaget bør opprettholdes.

Ordførerens/Komitélederens innstilling

Ørland/Bjugn landbruksnemnd opprettholder vedtaket om å avslå fradeling av hyttetomt fra gnr. 60, bnr. 12 i Ørland kommune. Saken blir sendt fylkeslandbruksstyret som klageinstans.