

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ 11/5 OG 11/14

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget kan ikke se at det er fremkommet nye opplysninger i klagen som medfører at vedtaket bør endres eller oppheves. Vedtaket fastholdes og klagen sendes til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Klage m.v.:

Klage på enkeltvedtak er mottatt 20.07.2020. Klagen er datert 17.07.2020, og er fra tiltakshaverne i saken, dvs. eierne av gnr. 11 bnr. 5 og gnr. 11 bnr. 14, se vedlegg nr. 1.

Klagen er begrunnet med:

1. «Søknaden er begrunnet med privatrettslige forhold knyttet til arveoppgjør, hytteområde fra tidlige 70-tall og ledig areal som egner seg godt til hyttebygging. Hytteområdet er pr i dag bebygget med 4 hytter (byggeår 1972-1982) samt et eldre hus (husmannsplass) som brukes som fritidsbolig.
2. Området har tidligere vært satt av til arealformål fritidsbolig, men ble tatt ut av planen i 2013. Vi som grunneiere har for tiden ingen planer om utvidelse av hyttefeltet videre vestover og mener at det bør være mulig å behandle denne søknaden uavhengig av dette.
3. Det har allerede gått svært lang tid fra ekstra tomt første gang ble lovet fra Kristoffer Schanke, som døde i 1998. Irene Aakviks rett til tomt ble formalisert ved tinglyst heftelse på gården i 2010. Det har nå gått ca 20-30 år siden hun fikk denne retten.
4. De omsøkte tomtene er hver for seg ca halvparten så store som den minste av de eksisterende tomtene rundt hytteveien. De framstår slik sett ikke som særlig store.
5. Terrenget på det aktuelle arealet er svært kupert på nedre del ned mot hytteveien og har ingen verdi

som selvstendig tomt. Hvis en holder dette arealet utenfor, er tomtene reelt sett vesentlig mindre. Det vil likevel være en fordel om det ulendte arealet innlemmes i tomtene slik at det ikke blir stående igjen som en øy med viltvoksende vegetasjon som ingen følger eierskap til eller bryr seg med å stelle.

6. *Bygging på det ledige arealet vil gi flere brukere til å dele på vedlikeholdet av veien.*
7. *Det er kun en liten bit av tomtene som ligger nedenfor 100-metersgrensen. Grensen kan ved oppmålingen justeres slik at dispensasjon ikke blir nødvendig. Se likevel punkt 5.*
8. ***Etter anbefaling fra planutvalget sender Irene og Geir Aakvik samtidig med denne klagen, men i eget brev, Søknad om tillatelse til tiltak (rammesøknad) for oppføring av 2 hytter på disse tomtene, altså 1 hytte på hver. Vi ber om at klagen og rammesøknaden blir sett i sammenheng.»***

Tillegg til klage

Klagen ble i brev av 31.08.2020 supplert med et tillegg, se vedlegg nr. 4, der det fremkommer at rammesøknaden som omtales i klagens punkt 8, ikke vil bli komplettert fordi:

- fristen som er gitt er for knapp og at hytteplanlegging tar lengre tid.
- det er ikke arvemottaker/tiltakshaver i rammesøknaden som skal bygge hytte, tomtene er tiltenkt hennes barn.
- det er urimelig å forlange at hun skal måtte legge ned energi, tid og penger i hytteplanlegging og byggesøknader på vegne av sine barn når det på ingen måte er gitt garantier for at tomtene blir godkjent.
- rekkefølgen for søknadene føles ulogisk, og den naturlige rekkefølgen burde vært å først fradele tomtene, slik at arv kan mottas, som så kan gis videre slik at barna til slutt kan begynne med sin hytteplanlegging.
- det er urealistisk og veldig mye forlangt at barna skal skrive byggesøknader på tomter som verken hun eller de eier.

Det reises spørsmål ved om vedtaket er gjort etter lovens intensjon og for å tjene befolkningen på best mulig måte.

Det anføres at området er spesielt, da det allerede er et hytteområde, og har vært definert som det inntil 2013, og at tomtene som det søkes om ligger på en «*gammel tomt*» som i praksis «*står ledig*» mellom andre bebygde tomter i hytteområdet.

Det vises til at landbrukskontoret ikke hadde innvendinger mht til disp. fra LNFR.

Til sist i brevet anføres det at fradeling av disse tomtene uten byggesøknad ikke utgjør en ulempe, verken for kommunen eller noen andre, eller vil skape uheldig presedens for andre delingssaker.

Enkeltvedtaket:

Planutvalget fattet i møte 26.06.2020 følgende vedtak i sak 20/37:

«Ørland kommune ved Planutvalget avslår søknad om dispensasjon fra arealformål LNFR og byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel for fradeling av to tomter for fritidsbolig fra eiendommen gnr. 11 bnr. 5, 14 som omsøkt. Ved vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at omsøkte fradeling har klart større ulemper enn fordeler jf. saksframlegget.

Ørland kommune ved planutvalget er i utgangspunktet positivt til fradeling av to tomter i dette området og anbefaler søker å spille inn de to tomtene i rullering av kommuneplanens arealdel, eller når konkrete byggeplaner foreligger for eksempel i form av en byggesøknad.»

Vedtaket var enstemmig.

Juridisk utgangspunkt:

Enkeltvedtaket er ekspedert digitalt 29.06.2020. Klagen er mottatt 20.07.2020. Det er ikke registrert når klagen ble sendt, og det legges til grunn at klagen er postlagt 17.07.2020, jf. klagens dato. Klagen er levert av grunneierne. Klagen er levert av personer med rettslig klageinteresse, innen klagefristens utløp, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagen skal behandles. Planutvalget kan endre eller oppheve vedtaket, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd andre punktum – eller fastholde vedtaket jf. fjerde ledd første punktum og oversende klagen til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Administrasjonens vurdering

Rammesøknad vs. delingssøknad:

I vedtak av 23.06.2020 andre avsnitt anbefaler Planutvalget at tomtene spilles inn ved rullering av KPA, «eller når konkrete byggeplaner foreligger for eksempel i form av en byggesøknad».

Vi mottok søknad om rammetillatelse for to fritidsboliger 20.07.2020. Denne søknaden var mangelfull, og ble besvart med foreløpig svar 19.08.2020, se vedlegg nr. 3. Vi har etter dette mottatt et tillegg til klagen, se vedlegg nr. 4, der det fremkommer at rammesøknaden *ikke* vil bli komplettert.

Administrasjonen har forståelse for at det tar tid å lage en rammesøknad med den dokumentasjon som kreves. Men rammesøknader kan ikke behandles uten at dette er gjort. Det er ikke riktig at kommunen har *krevd* hytteplanlegging nå, slik klager synes å legge til grunn. Vedtakets andre ledd gir ingen konkrete rettigheter/krav, det er kun et positivt signal knyttet til mulig fremtidig politisk vurdering – dvs. et signal om at saken *kan* få annet utfall ved søknad på et tidspunkt der det foreligger *konkrete* byggeplaner, eller ved ny vurdering av arealformål i ny KPA-prosess.

Det er administrasjonens vurdering at rammesøknaden er lite konkret/gjennomarbeidet, se vedlegg nr. 3 der manglene ved søknaden fremkommer. Også tillegget til klagen, se vedlegg 4, styrker administrasjonens tidligere vurdering av at det ikke foreligger konkrete byggeplaner for omsøkt areal. Administrasjonen kan ikke se at mangelfull rammesøknad, eller tillegg til klage, medfører at søknad om dispensasjon for deling bør vurderes på annen måte i klageomgangen.

Dispensasjonssøknaden for fradeling er i det vesentlige avslått fordi det ikke er anført *konkrete* byggeplaner, og at søknaden i det vesentlige var begrunnet med privatrettslige forhold knyttet til arv. Administrasjonen holder fast ved at dette er en svak begrunnelse, som gir betydelig risiko for at tomtene ikke kan bebygges, eller vil bli bebyggt innen rimelig tid, selv om de skulle bli fradelt.

Lovens intensjon m.v.

I tillegg til klage reises spørsmål ved om vedtaket er gjort etter *lovens intensjon* og for å tjene *befolkningen* på best mulig måte.

Plan- og bygningslovens formålsparagraf § 1-1 angir at loven blant annet skal fremme bærekraftig utvikling, at byggesaksbehandling skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak, at planlegging og vedtak skal sikre *forutsigbarhet* for berørte interesser og myndigheter, samt at det skal legges vekt på *langsiktige* løsninger.

Relevante planvedtak i denne saken er kommuneplanens arealdel, som angir at dette er LNFR område der det ikke er tillatt med hyttebygging, samt at deler av tomtene er plassert i strid med byggegrense mot sjø. Dette medfører at deling ikke kan tillates uten dispensasjon/planendring. Ingen har *krav* på dispensasjon, dette er opp til kommunens frie skjønn – forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Hva som best tjener befolkningen *generelt* sett, og den enkelte persons *særlige* interesser, vil ikke alltid være sammenfallende. I denne saken vil en fradeling bli til glede for den som får ta over disse som arv, mens to nye tomter vil komme med i kommunens arealregnskap – hvilket på et senere tidspunkt kan bli relevant for hva som ellers kan settes av til lignende formål lokalt eller i kommunen som helhet. Dette fordrer sammensatte vurderinger og administrasjonen kan ikke se at avslaget som er gitt er i strid med lovens intensjon eller er uegnet til å tjene kommunens befolkning.

Hensyn bak arealformål og byggegrense

Av saksfremlegget i vedlegg 5 fremkommer det at tomtenes plassering ikke er spesielt uheldig, og at hensynene bak arealformål og byggegrense mot sjø ikke blir *vesentlig* tilsidesatt. Administrasjonen holder fast ved dette også i klageomgangen, og ser ingen grunn til å drøfte anførsler knyttet til tomtenes plassering og størrelse, eller landbrukskontorets vurdering på nytt – da dette ikke har vært avgjørende i denne saken.

Brukbarhet

Administrasjonen legger til grunn at det er mulig og bygge 2 stk fritidsboliger på dette arealet. Vi vet ikke om det er mulig å få til lovlig og god bilatkomst, eller lovlig avløpsanlegg, men legger til grunn at dette ikke er et formelt hinder for deling, da hytter *kan* godkjennes med gangatkomst og uten innlagt vann. Vi ser derfor ikke grunn til en nærmere vurdering av generell brukbarhet til generelt anført formål: Hytte/fritidsbolig.

Fordeler/ulempes

Fordelen ved omsøkt dispensasjon er at Irene Aksvik kan få eiendomsrett til to tomter, som hun er blitt lovet i mer enn 20 år. Hennes *privatrettslige* rettighet på tomter ble tinglyst i 2010,

men tomtene ble aldri omsøkt fradelt. Frem til 2013 var arealet som nå ønskes fradelt en del av et større område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Dette området ble tatt ut i revideringen av planen i 2013. Deling frem til 2013 ville ha krevd reguleringsplan eller dispensasjon fra plankrav. En dispensasjon fra plankravet ville ikke ha vært kurant, spesielt ikke uten konkrete byggeplaner, da heller.

Det er *generelt* sett uheldig med fradelinger av hyttetomter ved dispensasjon, se også regionale myndigheters vurdering av dette i vedlegg 12 og 13.

I saksfremlegget i vedlegg nr. 5 pekes det på at dette er spesielt uheldig når:

- området tidligere er vurdert ved rullering av KPA, og tatt ut av planen som området for fritidsbebyggelse
- det ikke er vist til konkrete byggeplaner.

Konklusjonen i saksfremlegget var at omsøkt *dispensasjon* har klart større ulemper enn fordeler, etter en konkret samlet vurdering. Administrasjonen holder i klageomgangen fast ved at vi i hvert fall ikke bør fradele tomter der det ikke foreligger konkrete planer for etterfølgende byggetiltak, og anførsler om når det eventuelt kan bli aktuelt å bygge. Dette gjelder med styrke når området er vurdert i forbindelse med en planprosess og tomtene/området er tatt ut av planen.

Vi har hatt mange lignende saker tidligere, der enkelttomter blir fradelt, men ikke bebyggt. Dette gjelder spesielt når det blir omsøkt flere tomter samtidig. Når byggesaker så blir en realitet lang tid etter at tomter ble fradelt skaper dette betydelige utfordringer i nye dispensasjonssaker, der det både må tas stilling til om det er mulig å bygge noe der, og hva som bør være *rammene* for utbyggingen. Denne utfordringen har blitt mere fremtredende de siste årene gjennom flere konkrete saker. Kommunen har derfor blitt mer og mer restriktiv når det gjelder slike fradelingssøknader. Disse utfordringer kan ikke helt unngås ved en forvaltningspraksis som ikke tillater fradeling uten at det foreligger konkrete utbyggingsplaner, men kan i noen grad begrenses ved at påregnelig utbygging avklares som et at flere sentrale vurderingstema når vi vekter fordeler og ulemper ved dispensasjon.

I klageomgangen holdes det fast ved at det foreligger betydelige ulemper ved den omsøkte dispensasjonen, som kan tillegges avgjørende vekt i saken.

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak i planutvalget - 11/5 og 11/14
- 2 Foreløpig svar på klage på enkeltvedtak
- 3 Foreløpig svar på søknad om rammetillatelse for tiltak på 11/5 og 11/14
- 4 Tillegg - Klage på vedtak i planutvalget - 11/5,14
- 5 Særutskrift Søknad om dispensasjon for fradeling av to tomter for fritidsbolig - 11/5, 14
- 6 Søknad om deling og oppmålingsforretning - 11/5 - 11/14
- 7 Situasjonsskart og bilder
- 8 Bilder
- 9 Befaringsnotat - 11/5

- 10 Kart med påtegning
- 11 Vedtatt i jordskiftesak nr 15/1984 - F den 12/12-86
- 12 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for tiltak - Fradeling av to tomter for fritidsbolig - 11/5 og 11/14
- 13 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av to tomter for fritidsbolig - Ørland 11/5 - 14
- 14 Landbruksfaglig vurdering av fradeling av 2 hyttetomter på 11/5,14