



ØRLAND KOMMUNE

Postboks 43

7159 BJUGN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Marit Hagen, 71258488

Ørland kommune - vedtak i klagesak - 177/2 - fradeling

Fylkesmannen endrer kommunens vedtak, og avslår søknaden om dispensasjon. Klagen er dermed tatt til følge.

Det vises til kommunens oversendelse av 26.02.2019, samt oversendelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 24.11.2020, der Fylkesmannen i Møre og Romsdal blir oppnevnt som settefylkesmann til å avgjøre denne klagesaken.

Steinar Døsvik har den 28.05.2018 søkt om dispensasjon til å fradele 830 m² til boligformål fra gnr. 77 bnr. 2 (nåværende gnr. 177 bnr. 2 i henhold til bekreftelse fra Ørland kommune).

Søknaden har vært på høring hos berørte statlige og regionale myndigheter, hvorav Statens vegvesen, Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag fraråder at blir gitt dispensasjon.

I møte den 14.11.2018 avslo planutvalget søknaden, jf. vedtak i sak nr. 18/49. Som begrunnelse for avslaget ble det vist til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev av 23.11.2018.

Ørland kommune v/planutvalget behandlet klagen i møte den 05.12.2018. Det fremgår av vedtak i sak nr. 18/56 at klagen ble tatt til følge. Dispensasjon til omsøkte tiltak ble følgelig innvilget. Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Trøndelag i brev av 17.12.2018.

Kommunen v/planutvalget behandlet klagen i møte den 13.02.2019. Ifølge vedtak i sak nr. 19/8 har de holdt fast på vedtaket i sak nr. 18/56. I samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 er saken deretter oversendt fylkesmannen som klageinstans.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers vises det til saksdokumentene.

Fylkesmannens merknader:

Klagen er fremsatt innenfor lovbestemt klagefrist og vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saken og dersom klagen blir tatt til følge kan vedtaket endres eller oppheves og sendes tilbake for ny behandling i kommunen.



Fylkesmannen anser saken som tilstrekkelig opplyst, gjennom tilgjengelige kartløsninger og oversendte saksdokumenter, til å kunne avgjøre saken, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 33, jf. § 17.

Tiltak og plangrunnlag

Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende, jf. pbl. § 11-6. Dette tilsier at deling, jf. pbl. § 26-1, ikke må være i strid med gjeldende plan.

Tiltaket er omtalt som fradeling av 830 m² til boligformål, og er planlagt utført i et område som er omfattet av arealdel av kommuneplan for Ørland kommune, stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet den 07.02.2018. I planen er området avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde, samt reindrift (LNFR). Det vil si at det ikke er tillat med annen bygge- og næringsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Tiltaket er følgelig i strid med gjeldende arealplan, og er derfor avhengig av dispensasjon.

Rettsgrunnlag – dispensasjon

Med hjemmel i pbl. § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dersom slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved dispensasjonen må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det sentrale spørsmålet i denne saken er om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Fylkesmannens vurdering

Ved dispensasjon fra arealplaner må det ses hen til at disse som oftest har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ. I motsetning til de generelle reglene i plan- og bygningsloven, som skal fange opp mange ulike tilfeller, gjelder planer konkrete forhold, hvor kommunen har tatt uttrykkelig stilling til hvordan et område skal utnyttes. Det skal derfor ikke være kurant å dispensere fra en plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planer som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men at dette behandles som en endring av planen.

Formålet med å legge et område ut som LNF-område i plan er å hindre en utbygging av området som vil være i strid med landbruks-, natur- og friluftsinnteresser. I denne saken er det særlig landbruksinteressene som gjør seg gjeldende.

En fradeling til boligformål i et landbruksområde vil innebære en fragmentering av landbruksarealet, og vil dermed kunne være uheldig med tanke på fremtidig drift. Videre vil en fradeling medføre en sammenblanding av bolig- og landbruksinteresser, og det vil potensielt kunne oppstå konflikt mellom disse interessene, for eksempel knyttet til støy, lukt mv. Dette vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdriften. Det må i denne sammenheng ses hen til at en fradeling vil skape en fritt omsettelig eiendom, slik at ulemper ved en fradeling må vurderes ut fra et lengre tidsrom.



Det første spørsmålet blir om hensynene bak å avsette det aktuelle område til LNFR-formål blir vesentlig tilsidesatt dersom det blir gitt dispensasjon til omsøkte tiltak.

Tiltaket omfatter fradeling av 830 m² til boligformål med adkomstveg fra Døsvikveien. Det fremgår av gårdskart, utarbeidet av Norsk institutt for bioøkonomi (gardskart.nibio.no), sammenholdt med situasjonskartet i saksdokumentene, at området som søkes fradelt består av fulldyrka jord. Dette tilsier at hensynet til jordvernet står sterkt. Ettersom tiltaket i tillegg omhandler fradeling til boligformål, vil landbruksinteressene, bli satt varig til side dersom dispensasjon gis. Det vises til at det i denne vurderingen ikke er avgjørende at det allerede er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven. Samtidig ligger omsøkte areal i enden av en rekke med flere boliger og adkomstvegen er allerede anlagt som driftsvei. Tiltaket vil slik sett ikke punktere et ubebyggt landbruksareal eller føre til betydelig fragmentering.

Fylkesmannen har, etter en samlet vurdering, kommet frem til at hensynene bak LNFR-formålet i stor grad blir tilsidesatt dersom det gis dispensasjon som omsøkt, men at tilsidesettelsen ikke vurderes som en *vesentlig* tilsidesettelse.

Det neste spørsmålet blir da om fordelene ved en dispensasjon som omsøkt vil være klart større enn ulempene.

Av fordeler med tiltaket har tiltakshaver i hovedsak vist til bosettingshensynet, og at omsøkte areal er vanskelig å drive med dagens maskinpark grunnet dets arrondering. Hva gjelder driftsutfordringene, har klager vist til at omsøkt areal grenser til jordbruksareal i drift, kun atskilt av en driftsvei som grunneier, ifølge kommunen, har opplyst å ikke være i bruk. Slik fylkesmannen forstår klager, kan det derfor være mulig å drive det aktuelle arealet sammen med jordbruksarealet på naboeiendommen.

Fylkesmannen har forståelse for kommunens vilje til å imøtekomme tiltakshavers ønske om å tilby et av sine barn en tomt. Bosettingshensyn og tilknytning til området er imidlertid hensyn som generelt vil kunne gjøre seg gjeldende i slike områder, og som dermed ikke kan begrunne dispensasjon i seg selv. Disse hensynene kan uansett sies å være ivaretatt ved at det i arealplanen er avsatt et område til boligbygging ca. 350 meter i luftlinje fra omsøkte område.

Som påpekt i høringsuttaalelsene, kan en dispensasjon som omsøkt også skape uheldig presedens for lignende saker. Dette kan igjen svekke kommuneplanens arealdel som styringsverktøy, og dermed føre til en bit-for-bit-nedbygging av landbruksarealet. Ytterligere nedbygging øker også sannsynligheten for at det kan oppstå konflikt mellom landbruks- og boliginteressene, selv det ikke er en aktuell problemstilling i det aktuelle område i dag. Det vises i den forbindelse til at selv om fradeling skjer til et familiemedlem i dag, vil boligen i fremtiden være fritt omsettelig.

Fylkesmannen kan etter dette ikke se at fordelene ved en dispensasjon vil være klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

Etter dette finner fylkesmannen at vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven. Klagen har følgelig ført fram.



Fylkesmannens vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 34, rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 fra Kommunal- og regionaldepartementet, finner fylkesmannen å måtte endre kommunens vedtak i sak nr. 18/56 og avslå søknaden om dispensasjon.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Frida Farstad Brevik (e.f.)
fagleder

Marit Hagen
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
Steinar Døsvik

Postboks 2600
Døsvikveien 33

7734
7140

STEINKJER
OPPHAUG