



Osen kommune
Rådhusveien 13
7740 STEINSDALEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Linda Sagen Lilleenget,

Klage på kommunens vedtak om dispensasjon fra kommuneplan - 24/3 Osen - omdisponering og fradeling av areal til gårdshotell

Fylkesmannen har hatt en dispensasjonssak til uttalelse som gjelder gnr. 24 bnr. 3 i Osen kommune. Det er søkt om fradeling av et areal på om lag 4 dekar. Fylkesmannen har i brev datert 10.08.2020 frarådet dispensasjon fordi fradeling av arealet innebærer omdisponering av dyrka jord.

Osen kommune ved kommunestyret vedtok i møtet den 26.08.2020 å innvilge dispensasjon for fradeling av areal til gårdshotell. Vi mottok dette vedtak i forsendelse datert 14.09.2020.

Arealet som er søkt fradelt fra gnr. 24 bnr. 3 er på om lag 4 dekar, og ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-område. En fradeling krever derfor dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Høringsuttalelse

Vi merker oss kommunens merknad i saksframlegget om at Fylkesmannen i Trøndelag ikke har kommet med noen høringsuttalelse i saken innen angitt frist. Vi stilles oss uforstående til dette. I deres høringsbrev av 07.07.2020 ber dere om en uttalelse innen 17.08.2020. Vår høringsuttalelse er datert 10.08.2020, og i vårt arkivsystem kan vi se at kommunen åpnet den digitale forsendelsen samme dag som den ble sendt herfra – innenfor fristen.

For ordens skyld inntas her høringsuttalelsen fra landbruksavdelingen:

Den planlagte hotelltomta grenser til fulldyrka jord på to sider. Det kan medføre driftsmessige ulemper i form av en økt risiko for konflikter mellom besøkende på hotellet og drivere av jorda. Pr i dag vil drivere av hotellet og jorda være de samme, men det er ikke gitt at det alltid vil være slik.

Ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser vurderer vi det, både på kort og lang sikt, som en klart uheldig praksis dersom det, bit for bit, åpnes for omdisponering av og bygging på dyrka jord gjennom dispensasjonssaker, da dette kan undergrave kommuneplanen som styringsverktøy. Vi kan heller ikke se at det foreligger andre hensyn eller samfunnsinteresser som tilsier at jordvernet her skal måtte vike.



Fylkesmannen vil som landbruksmyndighet på denne bakgrunn, og ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser, fraråde at det åpnes for dispensasjon som her omsøkt. Vi ber om å bli orientert om et eventuelt positivt vedtak, da vi vil vurdere å påklage et slikt vedtak.

Vår vurdering

Jordvernet er sterkt innskjerpet de senere år, jf. Nasjonal jordvernstrategi, enstemmig vedtatt av Stortinget i 2015. I 2017 ble også forholdet til det styrkede jordvernet klargjort i dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven, i form av at jordvernet entydig ble tatt inn i lovteksten i § 19-2 som ett av de forholdene det særlig skal legges vekt på.

Summen av slike enkeltsaker – slik som denne aktuelle saken - utgjør en ikke ubetydelig del at den totale omdisponeringen til andre formål enn ren landbruksvirksomhet. Det er ikke ønskelig å tilrettelegge for en bit for bit-utbygging av LNF-områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Dette vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy. I utgangspunktet bør områder for næringsvirksomhet vurderes og avklares i kommuneplanens arealdel.

Den omsøkte hotelltomta vil få grenser til sammenhengende landbruksareal med fulldyrka jord av god kvalitet. Det fremstår som uheldig å «ta hull på» et flatt og godt arrondert jorde på i alt 21 dekar. I tillegg til selve arealtapet, vil det etter alt å dømme være påregnelig med driftsmessige ulemper dersom det etableres en hotelltomt på det aktuelle arealet det er søkt om. Dette selv om det er snakk om et gårdshotell, hvor litt av poenget er at gjestene skal kunne få et innblikk i landbruksdriften.

Vi har forståelse for kommunens ønske om å legge til rette for næringsutvikling av denne typen. Men vi kan ikke se at kommunen har foretatt en vurdering av alternative plasseringer av gårdshotellet. Vi merker oss at tiltakshaver selv eier et område nord for Steindalsveien. Dette er små teiger med fulldyrket jord (1,2 dekar og 0,5 dekar) som ligger midt mellom flere boligeiendommer. Ved å for eksempel etablere gårdshotellet her, ville man bevart det store jordet på naboeiendommen – hvor hotellet egentlig er tenkt plassert.

Fylkesmannen kan etter dette ikke se at fordelene ved at det gis dispensasjon for den omsøkte lokasjonen veier opp for ulempene.

På landbruksfaglige grunnlag vil Fylkesmannen påklage kommunens vedtak om å gi dispensasjon. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 tredje ledd.

I nevnte paragraf heter det at berørt statlig organ kan påklage enkeltvedtak som direkte berører vedkommende myndighets saksområde. Fylkesmannen er sektormyndighet for bl.a. landbruk og jordvern, og vi mener denne dispensasjonen berører disse interessene.

Kommunen må vurdere de anførslene som er framsatt i klagen, og behandle klagen på vanlig måte og i tråd med kommunens delegasjonsreglement. Dersom kommunen ikke tar klagen fra Fylkesmannen til følge, ber vi om at saken sendes til Fylkesmannen i Trøndelag ved Landbruksavdelingen. Vi vil da kunne ta stilling til kommunens nye vurderinger i saken, som da vil være gjort med bakgrunn i vår høringsuttalelse og vår klage. Fylkesmannen vil deretter vurdere å be Kommunal- og moderniseringsdepartementet om oppnevning av settefylkesmann for endelig behandling av saken.



Med hilsen

Magnhild Melandsø
seksjonsleder
Landbruksavdelingen

Linda Sagen Lilleenget
juridisk seniorrådgiver
Landbruksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent