



Overhalla kommune

– positiv, frisk og framsynt

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Melding om vedtak

Vår ref:
2021/172-10

Deres ref
«REF»

Saksbehandler
Jonas Sørensen 919 18 570

Dato
14.10.2021

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel LNF-område til boligtomt. Overhalla 69/15, eier Bjørnar Grande.

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak, 66/21

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til **Overhalla kommune**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Vår ref. 2021/172–10 bes oppgitt ved henvendelse

Med hilsen

Jonas Sørensen

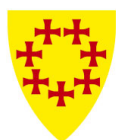
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Postadresse
Svalivegen 2
7863 Overhalla
E-post:
postmottak@overhalla.kommune.no

Besøksadresse
Svalivegen 2

Telefon
74280000
Telefaks

Kontonr
Bank: 4212.31.88203
Skatt:
Org.nr. 939.896.600



Overhalla kommune

– positiv, frisk og framsynt

Saksmappe: 2021/172

Saksbehandler:

Jonas Sørensen

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel LNF-område til boligtomt. Overhalla 69/15, eier Bjørnar Grande.

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	62/21	16.09.2021
Formannskapet	66/21	06.10.2021

Kommunedirektørens innstilling:

1. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for LNF-område til boligformål på eiendommen 69/15 avslås.
 - Søknaden avslås fordi vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke oppfylles.
 - Søknaden er i strid med plan- og bygningslovens krav for å innvilge dispensasjon og kommunens retningslinjer for behandling etter jordloven.
 Statsforvalteren gir faglig råd om at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

Hjemmel for vedtaket er:

Delegasjonsreglement for Overhalla kommune kap. III, bokstav c, pkt. ii
Plan- og bygningsloven § 19-2

Behandling i Formannskapet - 16.09.2021

Behandlet.

Hege Kristin Saugen (SP) fremsatte forslag om å utsette saken for en befarings.

Det ble stemt over utsettelsesforslaget som ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer (Johan Tetlien Sellæg - SP, Jo Morten Aunet- Høyre).

Vedtak i Formannskapet - 16.09.2021:

Saken utsettes for befarings.

Behandling i Formannskapet - 06.10.2021

Behandlet.

Formannskapet var på befaring før behandling av saken.

Votering:

Det ble stemt over forslaget som ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet - 06.10.2021, enst.:

Kommunedirektørens forslag til vedtak vedtas:

2. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for LNF-område til boligformål på eiendommen 69/15 avslås.
 - Søknaden avslås fordi vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke oppfylles.
 - Søknaden er i strid med plan- og bygningslovens krav for å innvilge dispensasjon og kommunens retningslinjer for behandling etter jordloven.
- Statsforvalteren gir faglig råd om at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

Dokumenter i saken

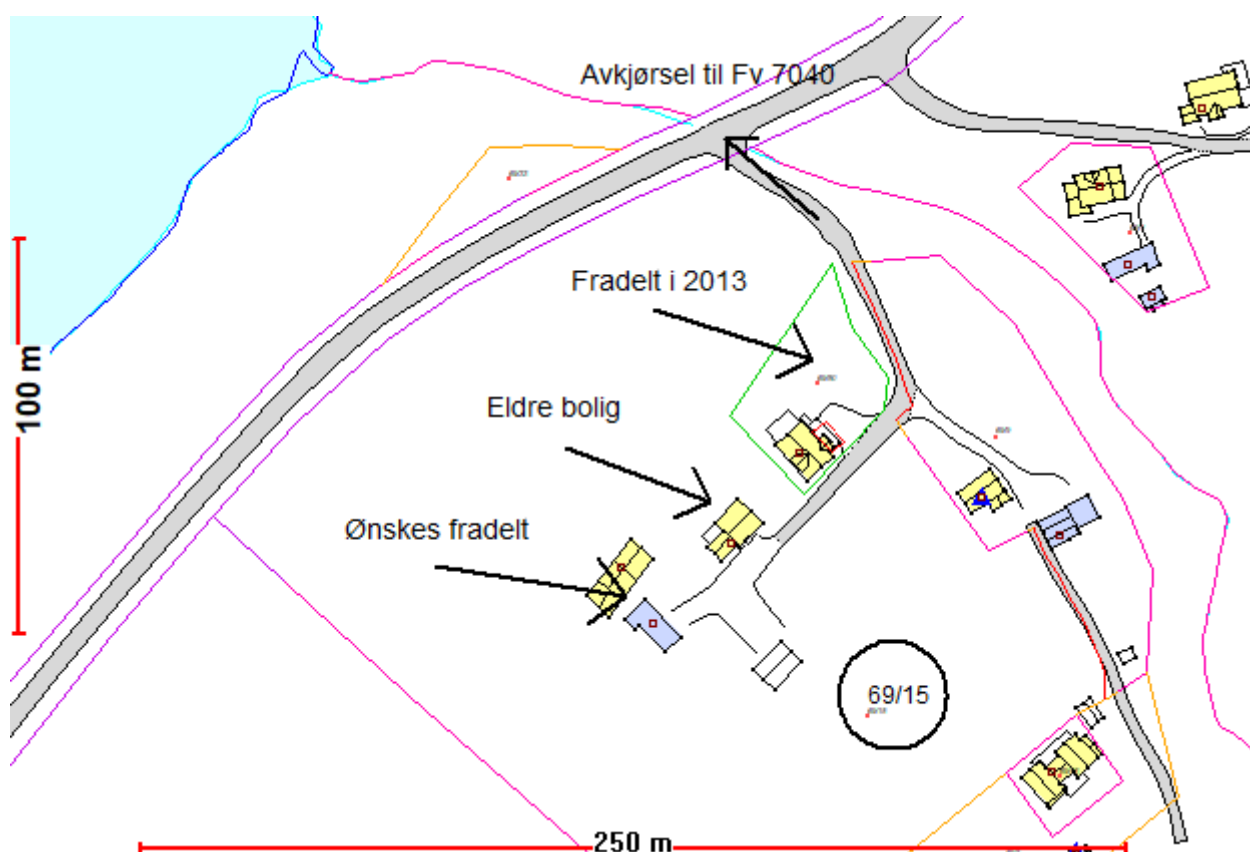
Type	Dato	Tittel	Adressat
I	09.02.2021	Søknad om deling av grunneiendom, og søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel	Bjørnar Grande
U	17.02.2021	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel LNF-område til boligtomt. Overhalla 69/15, eier Bjørnar Grande. Høring.	STATSFORVALTEREN I TRØNDELAGE
I	12.03.2021	Uttalelse	STATSFORVALTEREN I TRØNDELAGE
S	08.04.2021	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel LNF-område til boligtomt. Overhalla 69/15, eier Bjørnar Grande.	
X	20.09.2021	Særutskrift Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel LNF-område til boligtomt. Overhalla 69/15, eier Bjørnar Grande.	
U	20.09.2021	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel LNF-område til boligtomt. Overhalla 69/15, eier Bjørnar Grande.	Bjørnar Grande m.fl.
I	21.09.2021	Vedr. befarings	Bjørnar Grande

Saksopplysninger

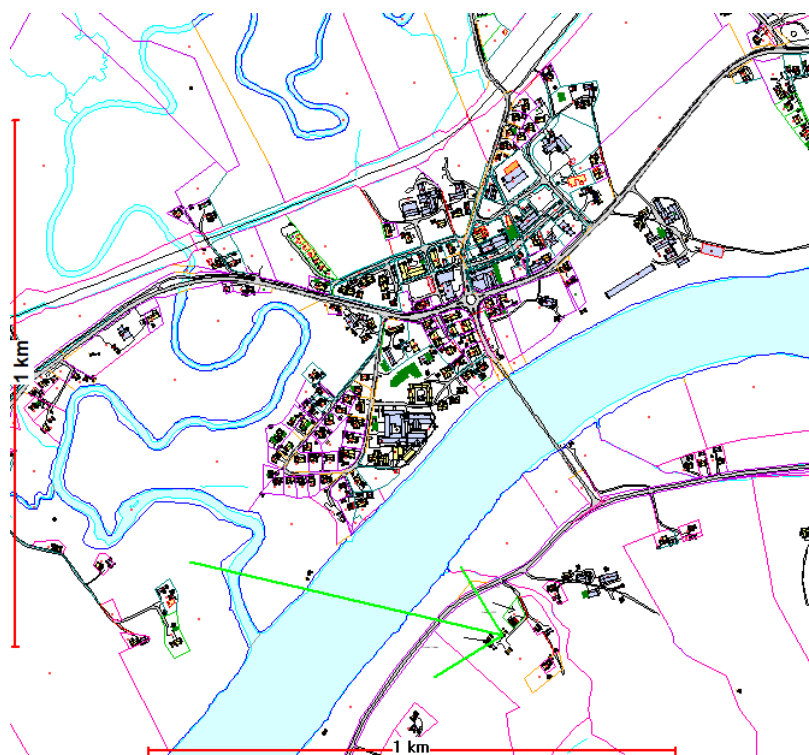
Bjørnar Grande, eier av gnr/bnr 69/15 i Overhalla, har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNF-område til boligformål, og fradeling av 1,15 daa bebygd tomt.

Eiendommen ligger på sørsida av Namsen, rett overfor Ranemsletta, med adresser Grandplassen 7 og 9. Eiendommen er på 51 daa, hvor 27 daa er fulldyrka. Jorda leies bort som tilleggsjord, og drives ikke av eier.

Eiendommen har et eldre bolighus med noe dårlig standard og et nytt som ble oppført etter at et hus på gården (brukt som systue/kurslokale) brant. Det er det nye huset som søkes omdisponert og fradelt til boligformål. Eier bor i dette huset, og skal fortsatt eie dette.



Tunet på eiendommen 69/15



Oversiktskart

Lovhjemmel:

Søknad om dispensasjon skal behandles etter plan- og bygningslovens (PBL) §§19-1, 2 og som fradelingsak etter § 20-1, bokstav m, samt jordloven.

Dispensasjon:

Dispensasjon kan ikke innvilges dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommuneplanen er et overordnet styringsverktøy for kommunen og et vedtak om dispensasjon fra kommuneplanen, innebærer at det gjøres unntak fra planen i enkelttilfeller. Dispensasjoner kan bidra til å svekke kommuneplanens funksjon som styringsverktøy. En kommuneplan er blitt til gjennom en planprosess der hensynet til blant annet offentlighet og medvirkning er ivaretatt. Den klare hovedregelen er derfor at planen skal overholdes inntil den oppheves eller endres.

Kommunale retningslinjer for behandling etter jordloven:

Kommunestyret vedtok 16.6.2020, sak 29/20 lokale retningslinjer for behandling av en del lovsaker under jordloven. I forhold til fradeling av boligtomter er følgende vedtatt: Retningslinjer for praktisering av §§ 9 og 12 i jordloven i Overhalla kommune - omdisponering av dyrka og dyrkbar jord og deling av eiendom. Jordvernet skal praktiseres strengt i hele kommunen. Ved behandling av omdisponerings- og delingssaker etter jordloven, skal det søkes å finne alternative løsninger som ikke medfører forbruk av dyrka og dyrkbar jord. Det skal som hovedregel ikke fradeles tomter til boliger på dyrka eller dyrkbar jord, eller i tilfeller som fører til drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket. Ved fradeling av annet areal kan det fradeles tomt av normal størrelse, dvs. ca. 1 dekar

Ved søknader om dispensasjon hvor statlige og/eller regionale myndigheters interesser kan bli berørt, skal søknaden sendes de til uttalelse. Søknaden er sendt Statsforvalteren i Trøndelag for uttalelse. Nedenfor følger deres høringsuttalelse.

Statsforvalteren i Trøndelag:

Statsforvalteren gir faglig råd om at det ikke blir gitt dispensasjon som omsøkt.

Statsforvalteren presiserer at en fradeling av det omsøkte huset vil føre til en driftsmessig uheldig løsning. Dette ved at man får et våningshus med noe dårlig standard, beliggende mellom to boligtomter. Samtidig vil innkjørselen til det omsøkte huset gå nesten over trappa til våningshuset. Dette fører til en lite gunstig tunutforming med få utviklingsmuligheter. Denne tunutformingen kan fort gi drifts- og miljømessige ulemper.

Selv om jorda leies ut i dag, vil det på lang sikt kunne bli aktuelt med selvstendig drift. På dette grunnlaget er det viktig å bevare eiendommens ressursgrunnlag, inkludert bygningene. Dersom man tenker at eiendommen aldri vil komme i selvstendig drift, vil en bruksrasjonalisering hvor landbruksarealene fradeles og selges til nærliggende landbrukseiendommer i drift, trolig være en bedre løsning.

Vurdering

Kommunedirektøren kan ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon i foreliggende sak er klart større enn ulempene. Ved en eventuell fradeling kan dette komplisere eventuell fremtidig drift på gården. Det følger av ordlyden i pbl § 19-2 fjerde ledd at det skal legges vekt på statlige rammer og mål. I foreliggende sak har statsforvalteren uttalt seg negativt til fradelingen.

Etter ordlyden i pbl §19-2 andre ledd, skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Da fradelinga av det omsøkte huset kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for gårdsdriften, fører dette til at fordelene ved fradeling ikke er klart større enn ulempene. Noe som gjør at kravet til dispensasjon ikke er oppfylt.

Videre kommer det av jordlova § 12 tredje ledd følgende: *«I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.»* Selv om det gjelder fradeling av et allerede eksisterende hus vil fradeling av tomt gi en dårlig løsning for trafikken og for tunområdet på landbrukseiendommen, med liten mulighet for å utvikle tunområdet ved evt. framtidig drift i egen regi på eiendommen. Selv om det i første omgang fradeles til nær familie som vi kan forvente har et forhold til dagens drift, må vurderingen være mer langsiktig, både når det gjelder endring i driftsform og i eierskap til fradelt tomt. Som det kommer fram tidligere i saksfremlegget kan utskillingen av boligtomten føre til driftsmessige ulemper for landbruket. Av den grunn tilsier jordlova at dispensasjon ikke skal gis.

I denne saken kreves det et positivt vedtak både fra plan- og bygningsloven (PBL) og jordloven for at fradeling kan skje. I dette tilfellet tilsier både PBL og jordlova at dispensasjon ikke kan forsvares.

Etter en samlet vurdering kan derfor ikke kommunedirektøren se at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunedirektøren vil etter en samlet vurdering tilrå at omsøkt omdisponering av LNF-område til boligtomt avslås. Søknaden avslås fordi vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke oppfylles. Søknaden er i strid med plan- og bygningslovens og jordlovas vilkår for å innvilge dispensasjon. Statsforvalteren gir også faglig råd om at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.