

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
15/5	Planutvalg	12.11.2015

Saksbehandler: Trond Langseth**Dispensasjon fra LNFR-område i kommuneplanens arealdel - oppføring av fritidsbolig på 38/125**

Vedlegg:

- 1 Dispensasjon fra LNFR-område i kommuneplanens arealdel
- 2 Uttalelse fra Fylkesmannen
- 3 Tegninger
- 4 Situasjonsskisse

Sakens bakgrunn og innhold:

Fosenhus AS søker på vegne av Dagrun og Joar Dahlen om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med oppføring av fritidsbolig på gnr. 38, bnr. 125. Eiendommen ligger like ved Litl-Gjølgevatnet, og har et areal på ca. 29 dekar, delt på flere parseller.

Bygningen skal oppføres på en parsell mellom Litlgjølgiveien og Litl-Gjølgevatnet. Avstanden til vatnet blir ca. 40 meter. På det aktuelle tunet er det et eldre våningshus som er registrert i SEFRAK-registeret, og et uthus. Det søkes om å bygge ny fritidsbolig i tillegg til de eksisterende byggene. Dette ønskes plassert vest for eldre våningshus, på areal registrert som innmarksbeite i gårdskartet. Alternativt kan SEFRAK-bygningen rives, og nytt bygg oppføres som erstatning for denne.

Som begrunnelse for dispensasjon anfører søker at eksisterende bygg er i dårlig forfatning og et det ut fra dette er lite egnet som fritidsbolig. Gjennom å bygge nytt, vil man «få en bygning som er i tråd med forskriftskrav når det gjelder varmetap», og dermed mer miljøvennlig. SEFRAK-bygget er over tid planlagt å restaurere, og bruke i den varme årstiden. Plassering av bygget på dyrka jord begrunnes med at man får utnyttet eksisterende avkjørsel. Det vil senere bli søkt Statens vegvesen om utvidet bruk av avkjørsel. Det må evt. også søkes om dispensasjon fra byggeavstand fra Fylkesvei.

Saken er forelagt Fylkesmannen til uttalelse. Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon som omsøkt. Fylkesmannen påpeker at det er uheldig at kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Sum-effekten av en bit-for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap. Fylkesmannen viser til at bestemmelsene til kommuneplanens arealdel sier at «grønn kantsone mot vassdrag skal være 50 meter innenfor LNFR-området. Dersom kommunen velger å ikke følge fylkesmannens råd, bes det om at ny fritidsbolig flyttes «slik at tomte ikke tillates plassert nærmere vannet enn den eksisterende bebyggelse».

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune, som forutsetter at ny fritidsbolig ikke kommer nærmere vannet enn den eksisterende bebyggelse.

Saken er også forelagt Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn til behandling/vurdering. Dersom bygging foretas på det som i gårdskartet er betegnet som innmarksbeite, har Landbrukskontoret ingen merknader.

Vurdering:

Tiltakshaver har endret på opprinnelig plassering, bl. a. som følge av uttalelsen fra Fylkesmannen. Opprinnelig var tiltaket omsøkt nærmere vannet enn eksisterende bygninger, og berørte areal registrert som fulldyrka jord. Alternativet til oppføring av nytt bygg var riving av eksisterende SEFRAK-bygg, som tiltakshaver hadde ønske om å ta vare på.

Saken er vurdert i henhold til Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Paragrafene 9 og 10 vurderes som relevant i denne saken.

- Paragraf 9 om Føre-var-prinsippet: Tiltaket berører noe areal avsatt til beitemark i gårdskartet. Bygget med nytt tunareal vil anslagsvis berøre ca. 350 m² beiteareal. I og med at dette er et forholdsvis lite areal, og landbruksmyndighetene har godkjent dette, mener rådmannen at tiltaket høyst sannsynlig ikke vil medføre skade på naturmangfoldet.

- Paragraf 10 om samlet belastning: Tiltaket vil ikke utløse ytterligere bygging på denne parsellen. Dette tiltaket har tilknytning til eksisterende tun. Ytterligere tiltak på denne parsellen i overskuelig framtid vil ikke bli tillatt.

Statens vegvesen har så vidt rådmannen har kjennskap til, ikke gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel, og dispensasjon fra byggeavstand til vei. Dette må settes som vilkår i saken.

Dispensasjonsvurderingen:

Dispensasjon kan ikke gis 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. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Når det gjelder bestemmelsen om LNFR-område i kommuneplanens arealdel, kan det identifiseres følgende hovedhensyn som ligger til grunn: hensynet til jordvern, hensynet til avløp uten forurensningsrisiko og hensynet til allmennheten. Hensynet til jordvern anses å være ivaretatt i og med at landbruksmyndighetene ikke har merknader til tiltaket. Når det gjelder avløp uten forurensningsrisiko, er det angitt minirensaneanlegg som rensemetode. Med både kjemisk og biologisk rensing vil utslippet fra fritidsboligen blir minimalt forurenset. Når det gjelder hensynet til allmennheten, anser ikke rådmannen at dette blir berørt. Rådmannen anser at ingen av hensynene bak LNFR-bestemmelsen blir tilsidesatt med det omsøkte tiltaket.

Regionale myndigheter aksepterer tiltaket forutsatt at det ikke kommer nærmere vannet enn eksisterende bygning. Bygget vil komme en god del lengre bort fra vannet.

Fordelene med å tillate omsøkte tiltak: bevaring av SEFRAK-bygning på eiendommen og lavere energibruk. Rådmannen kan ikke se at tiltaket medfører ulemper for helse, miljø eller

sikkerhet. Etter en samlet vurdering, mener rådmannen at fordelene med å gi dispensjon er klart større en ulempene.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant.

Oppsummering:

Rådmannen mener at regelverket gir rom for å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i dette tilfellet.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger Bjugn kommune ved planutvalget dispensasjon fra § 10-1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, i forbindelse med oppføring av fritidsbolig på gnr. 38, bnr. 125, på følgende vilkår:

- Statens vegvesen må gi tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel og dispensasjon når det gjelder byggeavstand fra fylkesvei.