



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

KLAGEBEHANDLING - DISPENSASJON FRA AREALPLAN TIL BOLIGTOMT MED VEI 5015/77/11 - GJUL MARTIN

Rådmannens innstilling

Ørland kommune, ved planutvalget, tar klagen fra Statens vegvesen til følge. Planutvalgets vedtak 06.12.2017 om å ta klagen fra grunneier på avslag på fradeling av boligtomt fra gnr. 77, bnr. 11 til følge, oppheves.

Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget fattet 23.08.2017 vedtak om å avslå søknad fra grunneier Martin Gjøl om fradeling av boligtomt fra gnr. 77, bnr. 11. Avslaget ble påklaget av Gjøl. Planutvalget fattet følgende vedtak 06.12.2017 (etter å ha utsatt saken 15.11.2017 på grunn av ønske om befarings):

Planutvalget tar klagen på avslag på fradeling av boligtomt fra gnr. 77, bnr. 11 til følge. Planutvalget har vært på befaring og sett at omsøkt boligområde kan bli et attraktivt område for boliger. Planutvalget mener at arealet ikke egner seg for nydyrking og at planlagt avkjørsel er oversiktlig og tilfredsstillende. Ørland kommune har stort press på areal, og planutvalget mener derfor at dispensasjon fra arealplan kan godkjennes.

Statens vegvesen har påklaget vedtaket. Vegvesenet ble orientert om vedtaket 06.12.2017, klagen er datert og mottatt 22.12.2017. Utdrag fra klagen:

Statens vegvesen mener det er uheldig å gi dispensasjon til fradeling av enkelttomter i LNF-områder. Dette er ekstra uheldig her, da det er flere ferdig regulerte områder i nærheten. Det fins flere ledige eneboligtomter på sørsiden av fv. 251, både ferdig regulerte men også innenfor andre større områder avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.

Flere ganger blir vi møtt med at krav om et trafiksikkert tilbud til myke trafikanter i forbindelse med boligbygging er så kostbart at kravet medfører at det ikke vil bli noe utbygging i området. Å gi dispensasjon til fradeling av en boligtomt i samme område kan nok sies å representere en utbygging i et helt annet omfang enn utbygging innenfor større reguleringsplaner, men det er allikevel et uheldig signal å sende dersom man tillater klattvis utbygging uten krav, mens det stilles store krav til utbygging på nabotomten.

Administrasjonens vurdering

Klager argumenterer med at det finnes flere ferdig regulerte boligområder i nærheten (i tillegg til ledige tomter i boligfeltet like ved, sør for fylkesveien). Det er riktig, dersom man tar med nærliggende areal i Bjugn kommune. Det er ikke igangsatt arbeid med regulering av nærliggende områder avsatt til boligformål i Ørland kommune – B_08 (vestre del) og B_14.

Når det gjelder avsnittet om trafiksikkert tilbud til myke trafikanter, er ikke argumentet like godt i denne saken. Tilbudet til myke trafikanter er ikke vesentlig bedre for boligfeltet like ved, enn det vil være i forbindelse med omsøkte fradeling. Fylkesveien er smal, og det er ikke noe annet tilbud for gående og syklende (noe som ikke er noe krav ved så lav trafikk tetthet). Sikkerheten for gående og syklende kan da sies å være en funksjon av antallet biler på veien, samt hvor fort de kjører etc. Sann sett er det nok mer betenkelig – ut fra en trafiksikkerhetsbetraktning – å godkjenne et boligfelt her, i stedet for bare en tomt, uten at det blir etablert et bedre tilbud for myke trafikanter.

Vegvesenet skriver i klagen: «I reguleringsplaner kan vi blant annet stille krav om at det må anlegges et trafiksikkert tilbud til myke trafikanter langs fylkesvegene før områdene kan bygges ut». Et slikt krav er ikke stilt i forbindelse med behandling av reguleringsplan for Branthaugen. Det kan imidlertid ha sammenheng med den da vedtatte «kommunedelplanen for gang- sykkel- og opplevelsesveger» (2015-2026) i Ørland kommune, der det som rute 1.2 er planlagt en gang- og sykkelvei fra fylkesvei 710 via boligområdet B_14 til B_08 (Branthaugen, se utklipp). I kommunedelplanen står det at denne gang- og sykkelveien ikke kan realiseres «før det er ført fram G/S veg langs FV 710» (side 20). I reguleringsplanen er det vist en gang- og sykkelvei i forlengelsen av veien innerst i byggefeltet, men den er ikke planlagt parallelt med veien i byggefeltet.



Rådmannen mener at argumentene som fremsettes i herværende klage ikke er de som taler sterkest mot å godkjenne delingen. Området tomte søkes fradelt i, er godt egnet for boligtomter, men det bør etter rådmannens mening realiseres gjennom en planprosess. Det kan være uheldig å godkjenne en enkelt tomt i et område som senere blir utbygd.

Fartsgrensen på denne vegen (fv. 251) er 50 km/t, og det er ikke veldig mange avkjørsler fra før. Selv om enhver avkjørsel statistisk sett øker ulykkesrisikoen, bør ikke dette alene være grunn til å ta klagen til følge, i og med at fartsgrensen allerede er 50 km/t, som den normalt er i tettbygde strøk.

Realisering av den planlagte gang- og sykkelveien fra fv. 710 til Døsvika og fv. 251 kan være langt fram i tid. Denne vil være nær den omsøkte boligtomta (230 meter i luftlinje fra avkjørselen til tomte, til gang- og sykkelvei i reguleringsplanen), og rådmannen anser ikke dette som et moment/argument ved klagebehandlingen.

Rådmannen deler Statens vegvesens syn at det generelt er uheldig å fradele enkelttomter i LNF-områder. Plassering av omsøkte tomt vurderes også som uheldig i forhold til evt. framtidig utbygging i området. Viser ellers til vurdering i dispensasjonssak.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at klagen bør tas til følge. Terskelen for å gi dispensasjon skal være høy. Når en regional faginstans påklager et vedtak, kan det tyde på at rammene for det kommunale skjønnets i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 er overskredet.

Vedlegg:

- 1 Klage på vedtak fra Statens vegvesen
- 2 Særutskrift fra behandlingen i planutvalget 06.12.2017
- 3 Oversiktskart