



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV FESTETOMT - 5015/74/27 - SIGNHILD STORLIEN LUND

Rådmannens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra arealformålet LNFR og deleforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8.

Sakens bakgrunn og innhold

Søknaden

Søknad om deling av grunneiendom for opprettelse av festetomt datert 11.04.2018 er mottatt fra eier av gnr. 74 bnr. 27, se vedlegg nr. 1. I følge søknaden er formålet med opprettelse av feste bruk som *fritidshus*. Søknaden er begrunnet med «*Fradeling av festetomt rundt eksisterende hytte/sjøhus for å sikre restaurering/vedlikehold og bruk.*»

Tiltaket

Omsøkt areal fremkommer ikke av søknaden, men potensiell fester har i sitt brev, se vedlegg 2, angitt at festet som omsøkes er 40 m². Han beskriver også ønske om litt større bygningsmasse enn i dag, med platting foran utgangen og en do (Porta Pottiløsning som fraktes heim) – dette er ikke omsøkt og skal ikke vurderes konkret i forbindelse med delingssøknaden.

Faktisk og juridisk utgangspunkt

Bygningen er plassert på ei øy uten annen bebyggelse, på areal satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel, mindre enn 100 meter fra strandlinja.

Bygningen er registrert i matrikkelen som bygningsnummer 183427318 med bygningstype *seterhus sel rorbu og lignende*. Bygningen er ifølge SEFRAX-registrering fra 1990 ei bu som er «blåst i land fra Litj-Juldan», bua var ifølge denne registreringen ikke i bruk og i sterkt forfall, men var tidligere brukt i forbindelse med skjellsanking og fiske.

Dette har ikke vært en fritidsbolig, og omsøkte fradeling til dette formålet er derfor i strid med arealformålet LNFR og i strid med delingsforbudet i strandsona jf. pbl. § 1-8. Deling kan derfor ikke tillates uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon fra arealformålet og delingsforbudet er omsøkt og skal realitetsbehandles.

Ingen har krav på dispensasjon, dette er avhengig av kommunens frie forvaltningsskjønn – forutsatt vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt:

«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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Dispensasjonshjemmelens tredje og fjerde ledd slår fast at det ved vurderingen skal legges vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet og at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt.

Det fremstår som klart at denne bygningen ikke har vært brukt på mange år, og ikke kan tas i bruk til noe formål uten en totalrehabilitering. Enhver ombygging, tilbygg eller bruksendring av denne bygningen er søknadspliktig jf. pbl. § 20-2 jf. 20-1 første ledd bokstav a), b) c) og/eller d). Totalrehabilitering, tilbygg og endret bruk til fritidsbolig krever også en dispensasjon fra arealformålet LNFR og byggeforbudet i pbl. § 1-8. Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller fremtidig grunneier som ønsker å gjennomføre disse tiltakene.

Behandlingen av saken – habilitet

Da potensiell fester/erverver er medarbeider/kollega på enheten som på vegne av rådmannen behandler delingssaker, er saksforberedelsen til politisk utvalg forestått av arealbruksavdelingen i Bjugn kommune.

Høring av regionale myndigheter

Fylkesmannen og fylkeskommunen har gitt uttalelse til saken, i henhold til plan- og bygningslovens § 19-1.

Fylkesmannen

For å bevare området kvaliteter for sjøfugl er det viktig å ikke tilrettelegge for økt aktivitet i området. Det er også viktig å tilse at arealet på holmen forblir naturlig, slik at området fortsatt kan benyttes av sjøfugl.

Fylkesmannen viser til erfaringer med at slik fradeling kan medføre nye behov både på hovedbølet om på/for det fradelte festet. Fylkesmannen er av den oppfatning at det er uheldig for naturverdiene og allmenhetens tilgang til området dersom det åpnes for å etablere en fritidsbolig der.

Strandsonen i Ørland er under press, og det vil være svært uheldig å legge opp til en praksis der gamle rorbuer, seterbygninger og lignende kan fradeles til fritidsboliger.

Fylkesmannen fraråder å innvilge søknaden om dispensasjon, og ber om å bli informert om kommunens vedtak i saken og varsler samtidig at de vurderer å påklage vedtaket dersom søknaden om dispensasjon innvilges.

Fylkeskommunen

Det finnes mange gamle bygg på trøndelagskysten som tidligere har vært benyttet i næringssammenheng. Fylkeskommunen mener det er uheldig å åpne for en praksis der slike bygg/områder blir fradelte til fritidsformål uten at det er vurdert i overordnet plan. Fylkeskommunen fraråder denne fradelingen, og ber om å bli informert om kommunens vedtak i saken. Dersom dispensasjon blir gitt vil fylkeskommunen vurdere å påklage vedtaket.

Potensiell festers tilsvaer

Potensiell fester anfører i brevet i vedlegg nr. 2, at «bygget staar der allerede, og naaværende eller fremtidig hjemmelshaver staar vel fritt til å sette dette i stand hvis hun sa ønsker.» og til sist i brevet gjentar han dette naar han skriver at «Det vil si at hytta kan bli satt i stand med eller uten min hjelp.»

Han beskriver ogsa hvordan baade han og grunneier ønsker at hytta/sjøboden skal settes i stand og han begrunner sitt ønske og hjemmel til tomta/hytta slik:

«Hvis jeg skal bruke masse tid og masse penger pa å sette i stand en hytte/sjøbu sa vil jeg gjerne forsikre meg om at jeg har bruksrett til hytta/sjøboden selv om det i fremtiden skulle bli en endring av eiendomsforholdene pa grunneiendommen.»

Ved å tillate en liten festetomt sa vil man heller begrense eventuell videre utvikling av eiendommen da det ikke vil være plass for sa mye». Han anfører ogsa at baade han og tiltakshaverdeler bekymring for allmenhetens tilgang til området, og har avtalt at festet ikke skal være til hinder for allmenhetens bruk av Juldagan som fritidsområde. Han anfører at planlagt baatutlegg vil øke allmenhetens tilgang til området og åpner ogsa for at festekontrakten kan sikre at hytta skal være tilgjengelig for almen bruk og sta ulast.

Folkehelsevurdering

Ikke relevant

Administrasjonens vurdering

Infratraktur

Bruken av bygningen forutsetter atkomst med baat. Atkomst over hovedbølet ma i tilfelle sikres med tinglyste avtalte rettigheter.

Det er ikke drikkevann pa holmen, dette ma man ta med seg fra fastlandet. Brevet i vedlegg nr. 2 beskriver planlagt privet, en løsning som fordrer at dette tas med til fastlandet for tømning. Rådmannen legger til grunn at dette nok er gjennomførbart, og at plan- og bygningslovens regler om nødvendig infrastruktur ikke er til formelt hinder for denne løsningen. Rådmannen finner likevel grunn til å bemerke at dette ikke fremstaar som gode løsninger, og at det er konkret risiko for forurensing knyttet til den valgte privetløsning, dette blir særlig utfordrende dersom dette skal være et «åpent hus» der det er liten kontroll pa hvordan dette haandteres.

Kulturhistoriske verdier

Gamle bygg kan ha kulturhistorisk verdi, som kan sikres ved rehabilitering i henhold til tidligere utforming og bruk. Rådmannen kan ikke se at en ombygging til fritidsbolig kan bidra til å bevare kulturverdier for denne bygningen.

Naturverdier

Det er registrert flere viktige naturtyper pa øya, og de grunne områdene omkring øya. Disse områdene er ogsa viktige for sjøfugl, se fylkesmannens vurdering og konkrete angivelse av arter m.v. Rådmannen er enig med fylkesmannen i at det vil være uheldig å legge til rette for økt belastning av disse områdene.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Vi har kunnskap om naturverdier i naturkart og artskart.no, kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Dispensasjonsvurdering

Plan- og bygningslovens formålsparagraf og naturmangfoldloven

Av pbl. § 1-1 fremkommer det av første og andre ledd at:

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.»

Det er ikke lett å få oversikt over mulige lokale konsekvenser av dette tiltaket fordi det ligger i et sårbart område. I slike områder bør føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven medføre at ny utbygging/bruk ikke tillates uten planendring, slik at grundige prosesser sikrer at kunnskapsgrunnlaget er godt nok og mulige konsekvenser er tilstrekkelig avklart. En dispensasjon basert på den søknaden som er mottatt vil etter rådmannens vurdering i vesentlig grad tilsidesette plan- og bygningslovens formålsparagraf.

LNFR og pbl. § 1-8

Rådmannen kan ikke se at hensynet til reindrift og landbruksinteresser vil bli tilsidesatt om det gis en dispensasjon, da det ikke er slik arealbruk på øya.

Rådmannen kan ikke se at hensynet til friluftslivet og bygge- og deleforbudet i pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt dersom fritidsboligen blir åpen for allmenheten slik potensiell fester åpner for i brevet i vedlegg nr. 2. Dette kan eventuelt sikres ved dispensasjon med vilkår.

Etter en konkret vurdering av naturtyper og arter i området finner rådmannen at hensynet bak naturformålet vil bli vesentlig tilsidesatt om det gis en dispensasjon.

Samlet vurdering

Rådmannen kan ikke se at denne bua har kulturelle verdier som kan eller bør sikres for ettertiden ved at eieren av bua får dispensasjon som omsøkt. Om bygningen hadde vært verneverdig ville ikke en totalrehabilitering/ombygging og bruksendring til fritidsbolig vært vegen å gå for å oppnå dette.

Potensiell fester ønsker å rehabilitere og bruksendre denne bygningen og ta den i bruk som fritidsbolig. Han er også åpen for at allmenheten kan få bruke den. Dette stedet kan nok bli positivt for friluftslivet i området, men rådmannen kan ikke se at dette kan vektes tyngre enn hensynet til den sårbare naturen i området. Det bør ikke legges til rette for økt ferdsel rundt og på denne øya, og rådmannen kan ikke se at en dispensasjon har klart større fordeler enn ulemper.

Konklusjon:

Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt, dispensasjon kan ikke gis.

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling av festetomt fra eiendommen 74/27
- 2 Situasjonsskart
- 3 Situasjonsskart 2
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om fradeling av festetomt på øya Juldagan gbnr 74/27 Ørland kommune
- 5 Uttalelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 100-metersbeltet - fradeling av festetomt på Holme - 5015/74/27 - Fylkesmannen fraråder
- 6 Tilsvar til uttalelser fra fylket
- 7 SEFRAK-registrering