

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalget - Ørland kommune	

Søknad om fradeling av boligtomt - dispensasjon fra arealplan - gnr. 82, bnr. 101 - Per Kåre Schancke

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom - 1621/82/101
- 2 Situasjonsplan
- 3 Oversiktskart over 82-101
- 4 Fradeling av boligtomt på 1.5 dekar utmark - 1621/82/101 - Schancke Per Kåre
- 5 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - Vangen gård 1621/82/101
- 6 Utdrag fra kommuneplanens arealdel - hensynssone Austrått
- 7 Foto tatt fra fylkesveg på Austrått
- 8 kart - sone for bevaring av vegetasjon

Sakens bakgrunn og innhold

I delingsskjema datert 04.05.15 søker Per Kåre Schancke om tillatelse til fradeling av tomt på ca. 1.5 daa til boligformål fra sin eiendom gnr. 82, bnr. 101. Kjøper er hans far Knut Herman Schancke. Arealet består av skog med lav bonitet.

Tomta ligger i område som i kommuneplanens arealdel er utlagt til formål LNF sone, hvor det kun skal tillates nødvendig bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring(landbruksdrift). Søknaden betinger derfor dispensasjon fra arealdelen.

Tomta ligger også innenfor hensynssone 550 – kulturmiljø og kulturlandskap Austrått herregårdslandskap. Til hensynssonen er det gitt retningslinjer for hensyn som skal ivaretas dersom det skal tillates tiltak i området. Retningslinjen følger vedlagt, men kort fortalt omhandler denne tilpasning til kulturlandskapet ved underordning gjennom god bygningsutforming, farge og materialbruk og bevaring av siktesoner fra Austrått.

Søknaden har vært oversendt berørte sektormyndigheter til uttalelse. Samordnet uttalelse fra Fylkesmannen og fylkeskommunen følger vedlagt. Fylkesmannen fraråder dispensasjon. De mener det er uheldig dersom kommunen åpner for bit- for bit-utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan og mener ny bebyggelse bør plasseres i områder avsatt til utbygging. Sør-Trøndelag fylkeskommune viser til at kulturlandskapet rundt Austrått er av nasjonal interesse. De påpeker at det er viktig å påse at gjenbygging av landskapet skjer varsomt. De forutsetter at vegetasjonsbelte mot Austrått opprettholdes og at fargesetting av boligen ses i sammenheng med den øvrige bebyggelsen.

Felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn behandlet saken etter jordloven i møte 20.05.15 og samtykket i fradelingen.

Søknader om dispensasjon skal behandles etter reglene i plan- og bygningslovens kap. 19. Fra § 19-2 siteres:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjon (kommentar: Vilkårene skal være saklig knyttet til det/de hensyn bestemmelsen/formålet det dispenseres fra er ment å ivareta)

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. Etc..

Bestemmelsen uttrykker også at det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Kommunen bør heller ikke dispensere dersom en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til saken.

Jamfør naturmangfoldloven skal alle saker som berører natur – og miljø vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Utdrag fra loven:

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arter ..., samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. (osv..)

§ 9. (føre-var-prinsippet) Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet

Folkehelsevurdering

Etablering av boligtomt i dette område kan ikke anses å ha negative konsekvenser for folkehelsen. Området er ikke utsatt for forurensning eller støy, verken fra fly eller trafikk. Tomta ligger landlig til i attraktive omgivelser like inntil nyetablert turvegnett som knytter tomte til friluftsområder, Brekstad sentrum og etter hvert også barneskole. Generelt sett vil imidlertid spredt utbygging forårsake økt biltrafikk og mindre muligheter for å gå/sykle til jobb og aktiviteter enn om utbygging skjer mer sentrumsnært.

Administrasjonens vurdering

Tomta ligger i god avstand til Austråttborgen og er lite eksponert siden området er flatt med forholdsvis mye omliggende vegetasjon. Bebyggelse her vil muligens kunne skimtes fra omgivelsene rundt borgen, men vil fremstå underordnet dersom man velger riktig utforming og fargebruk. Dersom fradeling og bygging skal tilrådes vil det derfor være viktig å sette vilkår om etasjetall, material og fargebruk samt bevaring av vegetasjon. Dette også jamfør råd fra fylkeskommunen.

Arealet er ikke dyrkbart, men består av skog av lav bonitet. Tomta har god arrondering med beliggenhet inntil veg. Fradeling og bygging her vil dermed ikke være i konflikt med jordbruksinteressene. Landbruksnemnda har også samtykket i delingen med hjemmel i jordloven.

Vurdering etter naturmangfoldloven: Det er ikke registrert viktig naturtyper, sårbare eller truede arter der tomte er tenkt plassert. Hensynene som ligger til grunn for naturmangfoldloven vurderes dermed ikke å bli berørt.

Fylkesmannen påpeker at det er uheldig dersom kommunen gjennom dispensasjoner åpner for en bit for bit utbygging og tilråder at kommunen styrer utbygging til områder avsatt til boligformål i arealdelen.

Rådmannen ser de generelle utfordringene i å åpne for omfattende dispensasjoner. Spredt bygging kontra konsentrert bygging utnytter ikke offentlig infrastruktur. Mye spredt bygging vil samtidig undergrave kommunens satsing på utlagte boligområder. Samtidig er de avsatte områdene for utbygging boligfelt, og ikke alle ønsker å bo tett. Det har blitt krevende å sette av områder for spredt boligbygging gjennom arealplanen, da det ikke lenger åpnes for å legge ut områder men tomtene må lokaliseres spesifikt.

Bygging her vurderes ikke å være i konflikt med de hensyn som LNF formålet skal ivareta. Med vilkår for utforming og bevaring av vegetasjon, vil også hensynene bak hensynssone Austrått kunne ivaretas på en god måte. Det har vært gjennomført befaring med eier, kjøper og nabo. På befaringen ble enighet om å bevare et 10 meters bredt vegetasjonsbelte mot sør for å skjerme bebyggelsen i siktelinjen fra Austrått. Søker har samtidig stilt seg positiv til å tinglyse en erklæring/heftelse på tomte som sikrer bevaring av vegetasjon for framtiden. Tilsvarende for farge- og materialbruk på bebyggelsen. Det fortsettes at slik avtale inngås.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-1 gis herved dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNF sone 1 med tilhørende delingssamtykke for fradeling av boligtomt på gnr. 82, bnr. 101 som omsøkt.

Vilkår: I tomtas sørlige del – i hele sin bredde – skal det vegetasjon bevares i et belte på 10 m. Bebyggelse på tomten skal kun oppføres i 1 etg. og gis en farge- og materialbruk som reduserer den visuelle påvirkning mest mulig. Taktekking skal være matt. Farge og materialbruk skal godkjennes av kommunen i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Begrunnelse framgår av saksvurderingene.

Tomte må sikres tinglyst vegrett fra gnr. 82, bnr. 101.