

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler:** Arne Nordgård

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

Dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan for fradeling av en tomt til fritidsformål fra 1621/60/22 - Storfosna

Vedlegg:

- 1 Søknadsskjema fradeling av hyttetomt
- 2 Vedl. 1 Situasjonsplan
- 3 Utsnitt kommuneplanens arealdel

Sakens bakgrunn og innhold

Eivind Haukenes og Eva Midtsian Haukenes søker om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan i forbindelse med fradeling av en tomt på 1,1 daa til fritidsformål fra gnr. 60 bnr. 22 og grensejustering mellom eksisterende fritidsbolig på gnr. 60 bnr. 196 og eiendommen gnr. 60 bnr. 22.

Dispensasjonssøknad (delingssøknad av 22.08.2015):

Bakgrunnen for søknaden er at det kun er snakk om en enkelt tomt som ligger arronderingsmessig godt til inntil eksisterende tomt. Det foreligger fra vår side, heller ingen planer om ytterligere utbygging av området i den nærmeste framtid. Det skulle derfor slik vi ser det, ikke være behov for en reguleringsplan for området.

Det ble sendt ut nabovarsel i forbindelse med dispensasjonen til nabo på gnr. 60 bnr. 125 og til nabo på gnr. 60 bnr. 196 og de har samtykket i tiltaket.

Saken ble sendt på høring til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag da området ligger som framtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Området er en videreføring fra den tidligere kommunedelplan for Storfosna-Kråkvåg.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (16.11.2015) mottatt 25.11.2015:

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene.

Miljøvern

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til fritidsbolig. Området er avsatt til fritidsformål i KPA, med krav om reguleringsplan. Det søkes i tillegg om grensejusteringer mellom to eiendommer.

Fylkesmannen har ingen merknader til grensejusteringer så fremt det blir til uendret bruk. Fylkesmannen påpeker at hvis det er ønskelig å lage adkomstveg til fritidsboligen og dette ikke er i tråd med gjeldende plan for området må det søkes om dispensasjon.

I forhold til søknad om dispensasjon fra krav om reguleringsplan mener Fylkesmannen i utgangspunktet at det er viktig å forholde seg til overordnede planer og de føringer de gir. Hovedhensynet bak plankravet er hensynet til at eiendommen skal vurderes i en større sammenheng. Fylkesmannen viser til at store deler av omsøkt område er ubebygget, selv om omsøkt tomt ligger inntil eksisterende bebygd fritidsboligtomt. Fylkesmannen vurderer at det er mest hensiktsmessig å regulere området slik at man får en helhetlig utbygging, samt utnytte tområdet på en best mulig måte.

Konklusjon

Fylkesmannen vil med bakgrunn i det nevnt over fraråde at det gis dispensasjon som omsøkt og mener området bør reguleres i henhold til kravene i KPA.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som ut fra de interesser de skal ivareta ikke har merknader til dispensasjonssøknaden.

Fylkeskommunen har av kapasitetsmessige årsaker ikke hatt mulighet til å vurdere saken med henblikk på kulturminner. Vi ber derfor tiltakshaver vise ekstra oppmerksomhet, og minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Vi ber om at dette formidles til den som skal gjennomføre arbeidet.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Det er ingen kjente registrering av sårbare arter eller sårbar naturmiljø i nærområdet for omsøkte tomt.

Administrasjonens vurdering

Plankrav settes for områder slik at området kan utnyttes best mulig i forhold til arealbruk og de kvaliteter som er viktig for området. Ved vurdering av dispensasjon fra plankrav må det vurderes om det å fravike fra plankravet for aktuell tiltak/tomt medfører vanskeligheter med å gjennomføre en reguleringsplan, om tomten vil hindre adkomst til området eller lage sterke føringer for resten av området i planleggingen.

Omsøkt tomt ligger inntil en eksisterende bebygd fritidseiendom og grenser mot naboeiendommen gnr. 60 bnr. 125. En reguleringsplan for området er avhengig av et samarbeid med grunneiere i planområdet da omsøkte eiendom har et lite areal som er lagt ut som framtidig fritidsbebyggelse. Kostnaden med å lage en plan og de medfølgende kommunale gebyrene for planen blir da ganske store i forhold til å få til 3 - 4 tomter eiendommen som det er antagelig mulig å få til.

Omsøkt plassering av tomt vil ikke være til hinder for en framtidig reguleringsplan for området. Adkomst til området kan løses på flere måter både ved bruk av eksisterende veg til eiendommen gnr. 60 bnr. 125 og over omsøkt grunneiendom. Plasseringsmessig vil den heller ikke hindre utnyttelse av resten av området ved en eventuell reguleringsplan. En ny

plan må uansett forholde seg til den eksisterende fritidstomten og ny tomt er plassert i forbindelse med den og bruker samme adkomst.

Grensejusteringen vil gjøre at eksisterende tomte får en bedre arrondering i forhold til eksisterende bebyggelse og gjøre det lettere med adkomst til omsøkte tomt.

Etter en samlet vurdering er det forsvarlig å innvilge dispensasjon fra krav om reguleringsplan for fradeling av en tomt til fritidsformål og grensejustering av eksisterende fritidstomt. Omsøkte tiltak er ikke til hinder for en framtidig reguleringsplan for området.

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra kommuneplanens areadel sitt krav om reguleringsplan for området for fradeling av en tomt på 1,1 daa til fritidsformål fra gnr. 60 bnr. 22 og grensejustering mellom bebygd tomt på gnr. 60 bnr. 196 og gnr. 60 bnr. 22.

Begrunnelse: Omsøkt tomt og grensejustering vil ikke være til hinder for en eventuell reguleringsplan for området.

Det kan ikke påregnes at det vil bli gitt dispensasjon for enda en ny tomt fra eiendommen og det medfører at reguleringsplan må utarbeides hvis det er aktuelt med flere tomter.