

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

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

Søknad om fradeling av boligtomter - dispensasjon fra arealdelen - gnr. 82, bnr. 12

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom 1621/82/12
- 2 Oversiktskart
- 3 Gårdskart - 1621/82/12
- 4 Situasjonkart - revidert. 08.12.15
- 5 Svar fra Landbrukskontoret på delingssak - 1621/82/12 - Haugseth Marit S.
- 6 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av to boligtomter - 1621/82/12

Sakens bakgrunn og innhold**HUSK OVERSIKTSKART**

Marit Haugseth søkte i delingsskjema datert 21.09.2015 om tillatelse til fradeling av to boligtomter på henholdsvis 1,8 og 1,5 daa fra sin landbrukseiendom "Skjærstad" gnr 82 bnr 12 i Ørland. Kjøper av tomtene er eiers sønn og eiers nevø.

Det søkes samtidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, da tomtene ligger i område som i arealdelen er underlagt planformål LNFR sone 1 hvor det er forbud mot oppføring av spredt bolig – eller fritidsbebyggelse, herunder fradeling til slike formål. Tomtene ligger også innenfor hensynssone 550 - kulturlandskap og kulturmiljø Austrått.

Parsellene består hovedsakelig av skogsmark med noe lauvskog. Søndre del av tomt nr. 1, ca. 0,5 daa, består av forsumpet innmarksbeite. På tomt nr. 2 er deler av arealet berggrunn.

Alle søknader om fradeling som ikke er utlagt som byggeformål i gjeldende planverk, må også behandles etter jordloven. Felles landbrukskontor for Ørland og Bjugn har behandlet saken administrativt per vedtak av 15.10.15, og har samtykket til fradelingen. I forkant av jordlovsbehandlingen ble tomtene justert noe, jf. gårdskart/situasjonkart datert 14.10.15. Samtidig ble det i vedtaket stilt krav om maks. 1.5 daa stor tomt. Som en følge av dette samt hensyn som framgår av saksvurderingene jf. å sikre vegetasjon på tomt, er situasjonkart justert ytterligere. Dette etter befarig 08.12.15 hvor grunneier og en av kjøperne deltok.

Søknaden er oversendt berørte sektormyndigheter til uttalelse. Disse 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 påpeker også at saken kan skape presedens. Dersom det innvilges dispensasjon, forutsetter fylkeskommunen at det settes klare og tydelige vilkår som sikrer at ny bebyggelser tilpasses kulturlandskapet på Austrått best mulig.

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 boligtomter 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 tomta til friluftsområder, Brekstad sentrum og etter hvert også barneskole. Generelt sett vil imidlertid spredt utbygging forde økt biltrafikk og mindre muligheter for å gå/sykle til jobb og aktiviteter enn om utbygging skjer mer sentrumsnært.

Administrasjonens vurdering

Tomtene ligger i god avstand (ca. 900 m) til Austråttborgen og er forholdsvis lite eksponert siden området er flatt. Bebyggelse her vil kunne skimtes fra omgivelsene rundt borgen, men vil fremstå underordnet dersom man velger riktig utforming og fargebruk og sørger for bevaring av en vegetasjonssone mellom bygninger og siktelinjer til Austrått. 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. Deres forslag til vilkår er derfor innarbeidet i rådmannens forslag til vedtak.

Det har vært gjennomført befaring med eier og kjøpere. På befaringen ble enighet om å sette slike byggegrenser som sikrer at bebyggelse blir mest mulig skjermet bak vegetasjon. Den østligste tomte er mest utsatt, og her har man redusert lengden og økt bredden for å inkludere mer vegetasjon på selve tomte.

Arealene som skal bebygges kan ikke vurderes som dyrkbare da den ene består hovedsakelig av skogkledt berggrunn, mens den andre består av forsumpet innmarksbeite. Fylkesmannen påpeker at vestligste tomt burde hatt en buffer mellom tomt og dyrka mark mot vest, og at tomte kunne vært trukket inntil den andre tomte. Dette rådet vil komme i konflikt med landbruksmyndighetens vedtak om å ta vare på en mulig landbruksavkjørsel fra den private vegen og ut på landbruksarealene. Samtidig går det en høyspent mellom tomtene med restriksjoner på bygging under denne. En løsning vil være å angi en byggegrense mot vest som et vilkår i dispensasjonsvedtaket.

Tomtene har en god arrondering med beliggenhet inntil veg. Fradeling og bygging her vil dermed i svært liten grad være i konflikt med jordbruksinteressene. Det vektlegges samtidig at lokal landbruksmyndighet har 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.

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.

Fylkesmannen sier det ikke er gang/sykkelvegtilbud i området. Det er upresist. Til Brekstad er det sammenhengende turvegnett via Austrått, Fitjan og Hovsfjæra. Det er målsetting om å oppruste denne til enda bedre sykkelstandard. Til Opphaug skole kan ny gang/sykelsti langs Dalabekken benyttes – en sti som planlegges forlenget til Opphaug via Rusaset og Røstadhaugan.

Bygging vurderes ikke å være i konflikt med de hensyn som LNF formålet skal ivareta. Med vilkår for bevaring av vegetasjon og vilkår om at kulturminnemyndighet skal godkjenne plantegninger av bebyggelsen, vil også hensynene bak hensynssone Austrått og buffer mot dyrka mark kunne ivaretas på en god måte.

Søker har samtidig stilt seg positiv til å tinglyse en erklæring/heftelse på tomte som sikrer bevaring av vegetasjon for fremtiden. 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 to boligtomter på gnr. 82, bnr. 12, jf. kartskisse datert 08.12.15

Vilkår: For begge tomter skal et vegetasjonsbelte på 10 m bevares i hele tomtenes sørlige bredde. På begge tomter skal bebyggelsen plasseres innenfor område som skravert.

«Bebyggelse» omfatter i dette tilfellet ikke terrasser eller mindre konstruksjoner. 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.

Regional kulturminneforvaltning og Ørland kommune skal godkjenne plantegninger i forhold til karakter, utforming, volum, høyde, materialbruk og fargevalg. Det skal lages en fotomontasje som viser ny bebyggelse i landskapet i forhold til viktige historiske siktakser på Austrått.

Begrunnelse framgår av saksvurderingene.

Tomta må sikres tinglyst vegrett fra gnr. 82, bnr. 12.