

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR GNR/BNR 61/1 VED BJØRN HENRIK SOLBU

Rådmannens innstilling

Det innvilges ikke dispensasjon fra kommuneplanens areal for Gnr/Bnr 61/1.

Begrunnelse:

Søknaden oppfyller hverken kravet til ikke å avvike fra hensynet bak kommuneplanens arealdel eller fra forbudssonen mot tiltak langs sjø og vassdrag, og den har heller ikke klart større fordeler enn ulemper.

Sakens bakgrunn og innhold

Bjørn Henrik Solbu har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for del av eiendommen Rønsholmhaugen gnr. 61 bnr. 1 i Ørland kommune. Arealet ligger innenfor forbudssonen mot tiltak langs sjø og vassdrag og det forutsettes dispensasjon også fra denne bestemmelsen.

Det søkes om utskilling av to boligtomter. Vedlagt søknad med kart viser området med adkomstmulighet og plan for vann og kloakk. Det er i dag en høyspenttrase over området. Det er skissert at denne kan bores gjennom haugen.

Avløp med minirensaneanlegg er vist løst i en naturlig grøft mot nord-vest i området.

Det er gjennomført høring til sektormyndigheter og naboer. Nærmere omtale av søknaden er gjort i vedlagt brev som ble sendt ut i forbindelse med høring. Det er kommet inn høringsinnspill fra en nabo, Statens vegvesen, Fylkesmannen og Sør-Trøndelag Fylkeskommune.

Administrasjonens vurdering

Normal prosess for nye boligområder er gjennom innspill til kommuneplanen og en samordnet vurdering og prioritering mellom alternative boligområder. Dersom ikke området blir regulert til boligformål i kommuneplanen, skal det være vesentlig mer omfattende og vanskelig å få regulert området til boligformål kun gjennom en reguleringsplan. En dispensasjon skal være enda vanskeligere å få innvilget og det stilles strenge vilkår til å gi dispensasjon. I all hovedsak vurderer administrasjonen å fremme saker med dispensasjon fra kommuneplanens arealformål bare for søknader om tomter til enkeltboliger, kun unntaksvis for to boliger.

I henhold til §19.2 i plan og bygningsloven må to forhold ligge til grunn for godkjenning av dispensasjonssøknadene:

- 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.

Normalt skal en ikke innvilge dispensasjon dersom sektormyndigheter fraråder dette. I dette tilfelle fraråder Statens vegvesen, Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune alle at det innvilges dispensasjon og de ønsker å få oversendt vedtaket etter politisk behandling, for å vurdere en eventuell klage.

Fylkesmannens påpeker at en av hensiktene bak kommuneplanens arealdel er å unngå en bit-for-bit utbygging av boliger. Dette er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Sumeffekten av en slik bit-for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap. Hensynet til biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap blir ikke sikret ved denne dispensasjonssøknaden.

Fylkesmannen påpeker videre at hensynet bak 100-metersbeltet langs sjøen er å allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. I dette tilfelle vil tomtene komme kun 50 meter unna strandsonen og landskapsbilde vil bli påvirket.

Sør-Trøndelag fylkeskommune påpeker at det er ingen naturlig trase for biladkomst til tomtene. Adkomstvegen vil bli forholdsvis bratt og at det vil kreve et nokså omfattende sprengnings- og fyllingsarbeid. Starten på veien vil gå helt i sjøkanten, mellom eksisterende fritidsbebyggelse og fjæra. Veibygging i dette området krever også en solid støttemur mot sjøsiden for å hindre utvasking av vei. Eksisterende fritidsbolig mister sin naturlige tilknytning til sjø, da støttemur danner en barriere mot sjøen. Vi viser til PBL § 1-8. Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud. Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. Adkomstvegen vil utgjøre et betydelig inngrep som ikke er ønskelig i 100- metersbelte.

Både Fylkesmann og Sør-Trøndelag fylkeskommune påpeker at området fremstår som et friluftsområde med gode utsiktsforhold både utover sjø og mot Grandsfjæra. Grandefjæra naturreservat grenser inntil området i nord og vest. Det er oppført ei utkikksbu like nord for en av tomtene. En oppføring av to boliger på høydedraget vil privatisere området, og være til hinder for utøvelse av friluftsliv i område.

Karin Kirsten og Roar Eriksen eier den tomten som vil bli påvirket mest av planlagt veitrase. De har fått bistand fra advokat for sin uttalelse. I tillegg vil tiltaket være i strid med Eriksens interesser i området. Som det fremgår av fremlagte planer tenkes adkomsten å legges mellom Eriksens eiendom gnr. 63 bnr. 38 og fjæra. Her er det en meget smal stripe med grunn som tilhører søker. Det påpekes at grensen mellom sjøen og Eriksens eiendom er på det smaleste antagelig rundt 4,5 - 5 meter. Det er trolig ikke mulig å legge en vei der uten at Eriksens eiendomsrett krenkes. Videre legger søker opp til at det skal fylles opp og veien heves i forhold til fjæra. Dette vil gjøre Eriksens bruk av naust og båt og tilgang til sjøen nærmest umulig. Naustet har stått på eiendommen siden den ble oppført antagelig ca. 1952.

Ved fradeling av bnr 38 ble det tinglyst rett til båt/bryggeplass. Med en vei mellom naustet og sjøen vil det bli tilnærmet umulig å få tilgang til sjøen. Han må i så fall bære båten over veien eller frakte denne på henger hver gang den skal benyttes. Dette er i strid med etablerte rettigheter.

Etter administrasjonens mening er kravet oppfylt til ikke å avviker fra hensynet bak kommuneplanens arealdel eller fra forbudssonen mot tiltak langs sjø. Dette alene skal medføre at søknaden avvises.

Om en kommer frem til at søknaden ikke avviker fra hensynet bak kommuneplanens arealdel eller fra forbudssone langs sjø, må en vurdere om fordelene er klart større enn ulempene. Ulempene for bruk av friluftsområde rundt og spesielt eiendommen til Karin Kirsten og Roar Eriksen tilsier ikke at fordelene er klart større enn ulempene. Dette kravet er således, etter administrasjonens mening, heller ikke oppfylt.

Vedlegg:

- 1 Søknad om utskilling av tomter - dispensasjon fra kommunens arealdel
- 2 Situasjonsskart
- 3 Høring - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen og forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag
- 4 Uttalelse fra Statens Vegvesen - fradeling av to boligtomter - gnr. 61 bnr. 1 Rønsholmhaugen - Ørland kommune
- 5 Uttalelse vedrørende dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - utskilling av to boligtomter - 1621/61/1
- 6 Uttalelse til høring vedrørende dispensasjon fra kommuneplanen og forbud mot tiltak - 1621/61/1
- 7 Uttalelse fra Adnor advokat datert 12.04.16