



## SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg                        | Møtedato |
|--------|-------------------------------|----------|
|        | Planutvalget - Ørland kommune |          |

### DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR GNR/BNR 61/1 VED BJØRN HENRIK SOLBU - REVIDERT SØKNAD

#### Rådmannens innstilling

Det innvilges ikke dispensasjon fra kommuneplanens areal for Gnr/Bnr 61/1 og fra forbudssonen mot tiltak langs sjø og vassdrag.

#### Begrunnelse:

Søknaden oppfyller hverken kravet til ikke å avviker 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 fremmet ny søknad 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.

Søknaden er en revidert versjon av søknad planutvalget ikke innvilget i møte 11.05.2016. Ny søknad begrunnes med at «I denne søknaden er det vesentlige endringer i fbm veivalg opp til haugen, så jeg vil at den behandles på nytt.»

I forbindelse med tidligere søknaden ble det gjennomført høring til sektormyndigheter og naboer. Det er ikke gjennomført ny høring i forbindelse med den nye søknaden.

#### Administrasjonens vurdering

Naboen berørt av adkomstveg i forrige søknad vil ikke bli berørt i samme grad av denne søknaden og inkluderes derfor ikke saksframlegget. Søknadens innhold er såpass lik tidligere søknad at høringsuttalelsene fra Statens vegvesen, Fylkesmannen og Sør-Trøndelag Fylkeskommune anses å belyse denne saken i tilstrekkelig grad.

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 dispensasjonssøknader:

- 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 fremmer følgende forhold i forhold til dispensasjonssøknaden:

- 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.
- I gjeldende kommuneplan ble det avsatt nye boligområder på rundt 800 daa. Det er i tillegg 641 daa boligområder som er planavklart tidligere. Fylkesmannen mener det er tilstrekkelig areal avsatt til boligbygging i Ørland kommune og at det derfor er mulig å oppføre ny boligbebyggelse som ikke kommer i konflikt med dyrka mark i områder avsatt til LNF formål.
- Fylkesmannen vil ikke betegne omsøkte tomter som en forlengelse av eksisterende boliger med bakgrunn i at de vil bli liggende på en haug for seg selv et stykke fra boligfeltet. Planlagte boliger vil som administrasjonen påpeker bli synlige i landskapet. Det vil kreve store terrenginngrep for å få oppført spesielt det ene bolighuset.
- Grandefjæra naturreservat grenser inntil området i nord og vest, det er plassert ei lita utkikksbu mot naturreservatet like nord for en av tomtene. Fylkesmannen mener det er uheldig å tillate utbygging i et områdesom benyttes i friluftssammenheng og er tilrettelagt for allmenheten, og kommunen må tenke over faren for presedens

Statens vegvesen skriver i sin uttalelse:

- De mener at å nytte dette arealet til boligtomter er uheldig, og vi kan heller ikke se at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra kommuneplanens arealdel.

Sør-Trøndelag fylkeskommune påpeker følgende:

- 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.

- Området framstår i dag som et fellesområde 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. Med kommunens forventning til befolkningsøkning vil presset på friområder også være økende. Slik er det særs viktig å ivareta friluftsområder. Friluftsområder der folk bor er med på å stimulere til økt aktivitet, noe som er positivt for folkehelsearbeidet i kommunen.

Bjørn Henrik Solbu angir at i den nye søknaden har han et nytt forslaget til vei på den andre siden av haugen. Dette vil gjøre en større inngripen i naturen slik han ser det, men den vil være mindre synlig fra veien. I søknaden oppsummeres følgende punkt som grunn for å innvilge søknaden:

- Attraktive tomter til støyberørte.
- Utvidelse av eksisterende bebyggelse på Rønsholmen.
- Rydding og fjerning av svartelistet Sitkagran.
- Ivaretagelse av kystlynghei.
- Faktisk adkomst til andre hytte eiere slik at de kan vedlikeholde og bedre nytte seg sine hytter uten å bruke andres eiendom.
- Høyspent trase legges i bakken.
- Nærhet til min gårdseiendom der mine foreldre bor på kår.
- Bedre tilgang og utnyttelse av utkikksbu med mulighet for å bedre adkomst og bruk av området.

I søknaden legges det vekt på at det i kommuneplanen står: «Legge til rette for et variert botilbud i Ørland kommune med muligheter for boområder også utenfor Brekstad sentrum. Særlig for de støyberørte må det legges til rette for tilgang på boligtomter.». Administrasjonen mener dette er gjort gjennom kommuneplanen. Det vises her også til Fylkesmannens uttalelse om at det i gjeldende kommuneplan ble det avsatt nye boligområder på rundt 800 daa i tillegg 641 daa boligområder som er planavklart tidligere. Fylkesmannen påpeker også faren ved en ikke følger kommuneplanen og dermed får en bit-for-bitutbygging.

I søknaden kommenteres at i kommuneplanen beskriver en at kommunen vil strekke seg langt for å ivareta de støyberørte så fremt det ikke kommer i konflikt med særskilt viktige sektorinteresser. Han mener at tomt nummer to kan være interessant for støyberørte. Administrasjonen har lagt vekt på hensynet til støyberørte når de støyberørte selv søker om dispensasjon for en tomt til seg selv. Selv i disse sakene har det vist seg vanskelig å ikke få klage på innvilget dispensasjon. Gjennom reguleringsplaner har administrasjonen lagt vekt på store tomter i ytterkant av kommunen slik at tilbudet til støyberørte kan dekkes innenfor avsatte områder i kommuneplanen.

I søknaden refereres det til at det kommuneplanen står: «Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø». Administrasjonen anmerker at neste setning i dette avsnittet er: «Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging.» Styrking av utbygging og boliger er spesielt viktig for Storfosna da en befolkningsreduksjon vil få konsekvenser for ferjetilbud, butikk og andre sosiale arenaer. Å gi dispensasjon på Rønsholmen i dette tilfelle er etter administrasjonens vurdering ikke i henhold til denne bestemmelsen. Jamfør høringsuttalelse fra Fylkesmannen vil han ikke

betegne omsøkte tomter som en forlengelse av eksisterende boliger med bakgrunn i at de vil bli liggende på en haug for seg selv et stykke fra boligfeltet.

I søknaden er det henvist til at en gjennom dispensasjon og bygging av boliger kan få rydding og fjerning av svartelistet Sitkagran ivaretagelse av kystlynghei og høyspenttrase lagt i bakken. Administrasjonen mener dette kan gjøres uavhengig av dispensasjonssaken. Utfordringer som må løses gjennom planarbeid med negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap er heller ikke godt nok belyst i denne sammenheng.

Som med forrige søknad mener administrasjonen kravet til ikke å avvike fra hensynet bak kommuneplanens arealdel eller fra forbudssonen mot tiltak langs sjø, ikke er oppfylt. Dette alene skal medføre at søknaden ikke innvilges.

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.

Vedlegg:

- 1 Ny søknad om dispensasjon fra kommunens arealdel med vesentlige endringer - 1621/61/1
- 2 kart rønsholmen
- 3 Særutskrift Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for gnr/bnr 61/1 ved Bjørn Henrik Solbu
- 4 Høring - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen og forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag
- 5 Uttalelse fra Statens Vegvesen - fradeling av to boligtomter - gnr. 61 bnr. 1 Rønsholmhaugen - Ørland kommune
- 6 Uttalelse vedrørende dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - utskilling av to boligtomter - 1621/61/1