



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL GNR 82 BNR 27 OG 41

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 gis det avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av parsell på 1,1 daa tomteareal fra Gnr 82 Bnr 27 og 41.

Begrunnelse:

Søknaden avviker fra hensynet bak kommuneplanens arealdel og den har heller ikke klart større fordeler enn ulemper. Både i forhold til jordvern og kulturlandskapet rundt Austrått, vil fradeling til boligtomt medføre vesentlige ulemper.

Sakens bakgrunn og innhold

Arnt Olav Skaret har fremmet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for del av eiendommen Sannan Nordre gnr. 82 bnr. 27 og 41 i Ørland kommune. Det søkes om utskilling av en boligtomt på 1,1 mål. Boligtomten skal benyttes til «kårbolig» på fraskilt tomt. Arealet er i dag fulldyrket og ligger på Fitjan. Vedlagt søknad med kart viser området.

Arnt Olav Skaret søkte også i 10.08.2014 om fradeling av tilsvarende, men noe større parsell på 3,5 daa fulldyrka jord fra sin landbrukseieendom "Sannan Nordre" gnr 82 bnr 27 i Ørland. Denne saken ble behandlet i henhold til jordloven i møte i landbruksnemda 31.10.2014 med følgende vedtak:

1. Med hjemmel i Jordlovens § 9 avslår Landbruksnemda i Ørland/Bjugn den omsøkte omdisponeringen av 3.5 daa dyrkajord til boligformål fra eiendommen Sannan Nordre gnr 82, bnr 27.
2. Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslås søknad om fradeling av en parsell på 3.5 dekar fra eiendommen Sannan Nordre gnr 82, bnr 27 til boligformål.

Søknaden avslås på grunn av hensynet til jordvern og kulturlandskap.

På grunn av vedtaket i felles landbruksnemd ble saken ikke tatt opp til behandling i forhold til plan og bygningsloven i planutvalget.

Forskjellene mellom dispensasjonssøknadene er omfang av arealet (redusert fra 3,5 daa til 1,1 daa) og vedtak om ny kommuneplan.

Administrasjonens vurdering

Kommunen kan velge å avvise en sak om den tidligere er behandlet og det ikke er kommet til nye momenter i saken. Her er arealet redusert og kommuneplanen er revidert. Administrasjonen har derfor vurdert at saken bør realitetsbehandles og ikke avvises.

Selv om arealet er redusert, legger administrasjonen til grunn at momentene som ble vurdert i 2014 fortsatt gjelder i denne saken. Det henvises derfor til gjennomgang av denne saken for detaljert gjennomgang av vurderinger.

I revidering av kommuneplanen ble det satt større fokus på Austråttlandskapet enn tidligere. I nåværende kommuneplan står det i areadelens planbeskrivelsens pkt. 4.1.5:

Fitjanområdet har viktige landskapskvaliteter som ikke må forringes. Området vil kunne bli negativt påvirket dersom plassering av nye bygg ikke skjer med respekt for disse kvalitetene. Selv om området ikke er underlagt hensynssone kulturmiljø rundt Austrått, vil man allikevel måtte være bevisst på og hensynta områdets nærhet og tilknytning til Austrått som særskilt viktig kulturminne og kulturmiljø.

I en tilsvarende sak innenfor området Fitjan om «dispensasjon fra kommuneplanens arealdel – fradeling av boligtomt 1621/82/76 og 1621/82/71», valgte planutvalget å innvilge dispensasjon i 2016. I tabellen under er de to sakene sammenlignet.

Tidligere sak	Nåværende søknad
Søker var eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen. Dette skal i henhold til kommuneplanen tillegges stor vekt i forbindelse med søknad om fradeling av tomter i LNF-områder.	Søker er ikke berørt av rød støysone
Muligheten for tilbakeføring av landbrukseiendom ved fraflytting fra tomt i rød støysone er for tiden uavklart, men sannsynlig.	Det er ikke mulighet for tilbakeføring av dyrkaareal.
Omsøkte tomt er en av få «parseller» i dette landskapet som har et gunstig utgangspunkt for oppføring av ny bebyggelse. Tomta er skogkledt og den ligger godt trukket tilbake fra Fitjanveien og inntil Austråttlundens ustrakte skogsareal. Den grenser ikke til selve landskapsvernområdet. Bebyggelse her vil bli lite fremtredende.	Tomta ligger inntil en eksisterende bolig, men likevel godt synlig i et åpent jordbrukslandskapet. Bebyggelsen vil bli godt synlig og fremtredende.
Det vil kun medgå ca. 0.3 daa dyrka mark som følge av tiltaket.	Det vil medgå 1,1 daa dyrka mark.
Oppføring av bebyggelse kan skje med respekt for landskapet gjennom riktig valg av bygningsutforming, farge og materialbruk. En ser for seg at man her kan stille krav til dette og at valgt løsning kan oversendes kulturminnemyndigheten til uttalelse før det evt. gis byggetillatelse på tomten.	Boligen vil bli godt synlig uansett hvilke krav en stiller til utforming.

Tidligere sak ble innvilget under tvil. Hver av forskjellene i sammenligning av sakene, medfører at denne søknaden ikke bør innvilges.

På bakgrunn av behandling av tilsvarende areal etter jordloven i 2014 og behandling av nærliggende boligtomt 1621/82/76 og 1621/82/71 i 2016, finner administrasjonen at det ikke er behov for ytterligere vurdering i forhold til jordloven og høring. Søknaden avviker fra hensynet bak kommuneplanens arealdel og den har heller ikke klart større fordeler enn ulemper. Administrasjonen innstiller derfor på at det ikke innvilges dispensasjon fra kommuneplanens areal for Gnr 82 Bnr 27 og 41

Dersom planutvalget vurderer å godkjenne dispensasjonssøknaden, må dette først behandles etter jordloven og så sendes på høring til sektorinteresser før eventuelt dispensasjon innvilges i et senere møte.

Vedlegg:

- 1 Søknad om tiltak - 1621/82/27 og 41
- 2 Gjenpart av nabovarsel - 1621/82/41
- 3 Kart - 1621/82/27 og 41
- 4 Særutskrift - Svar på søknad om fradeling av en parsell fra "Sannan Nordre" 82/27 i Ørland til boligformål - søker Arnt Olav Skaret