

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	10.05.2017

MARTIN GJUL - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALPLAN TIL BOLIGTOMT MED VEI 1621/77/11

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for etablering av boligtomt på gnr. 77, bnr. 11.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS søker på vegne av grunneier Martin Gjøl om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av en boligtomt fra gnr. 77, bnr. 11. Det må bygges vei fram til tomta, som ligger like ved kommunegrensa til Bjugn kommune, ved Døsvik.

Grunneier ønsker å bygge ny egen bolig på eiendommen. I dispensasjonssøknaden opplyses det at en ikke har funnet registreringer i natur- eller kulturminneregister som har betydning for denne tomta. En har også foretatt en risikosjekk.

Folkehelsevurdering

Rådmannen mener at det det kan være uheldig å etablere en boligtomt på motsatt side av veien av nytt boligområde og eksisterende boligbebyggelse, ut fra trafiksikkerhet.

Administrasjonens vurdering

Eiendommen ligger i LNFR-område i kommuneplanens arealdel. Like ved – på motsatt side av fylkesveien – er det godkjent et boligfelt for inntil 19 boenheter, deriblant 7 romslige boligtomter (mellom 1 og 2 dekar). Av disse er 3 boligtomter oppmålt pr. dato.

En dispensasjon krever i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 bl. a. at tiltaket ikke i vesentlig grad setter til side hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra til side, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse. Fordelene ved å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene.

Tomt og adkomstvei ligger på areal avsatt til LNFR-område i kommuneplanens arealdel. Ut fra en foreløpig vurdering vil tiltaket sette til side hensynet til landbruk («L» i LNFR). Slik adkomstveien er tegnet vil det gå over eller delvis over areal registrert som fulldyrka mark i markslagskartet. Hvorvidt dette setter hensynene «vesentlig» til side, blir ikke avklart før saken evt. blir vurdert av landbruksmyndighetene.

Det er et boligfelt med eneboligtomter på sørsiden av fylkesveien, flere av disse tomtene er ledige. Rådmannen mener foreslått etablering av boligtomt nord for fylkesveien er uheldig

ut fra en trafikkikkerhetsmessig vurdering. Etter en samlet vurdering mener rådmannen at ulempene ved foreslått deling er større enn evt. fordeler.

Det at det er grunneier som ønsker denne tomten, har ingen relevans eller vekt i denne sammenhengen. Enhver ny tomt er fritt omsettelig, dersom det ikke tinglyses noe annet.

Saken er ikke sendt eksterne myndigheter eller lokale landbruksmyndigheter til uttalelse, da rådmannen mener at søknaden bør avslås. Dersom utvalget ikke er enig i dette, må saken utsettes, og tas opp til behandling etter at eksterne myndigheter har gitt uttalelse til saken, og den evt. er behandlet etter jordloven. Dersom fylkesmannen uttaler seg negativt til saken, bør ikke kommunen gi dispensasjon, i henhold til § 19-2, fjerde ledd.

Vedlegg:

- 1 Dispensasjonssøknad
- 2 Oversiktskart
- 3 Ortokart/-foto