

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

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

Rådmannens innstilling

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

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS har på vegne av grunneier Martin Gjøl søkt 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.

Saken ble behandlet i planutvalget 10.05.2017. Innstillingen fra rådmannen var negativ, men planutvalget ønsket ikke å følge rådmannens innstilling, og ba om at saken ble sendt til høringsinstansene før saken igjen ble behandlet i utvalget. Fylkesmannen, fylkeskommunen og vegvesenet har gitt uttalelse til saken.

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon, bl. a. med henvisning til at kommunen har en forholdsvis ny kommuneplan.

Fylkeskommunen viser også til kommuneplanen, og mener at omsøkte fradeling «vil privatisere store deler av knausen, og slik framstå som et hinder fra for friluftsliv og ferdsel på knausen». Området må befares før en evt. realisering av tiltaket. Fylkeskommunen fraråder i konklusjonen «på det sterkeste» omsøkte tiltak.

Statens vegvesen mener at det er uheldig å nytte dette arealet til boligtomt. De peker på at det skjer mange ulykker i forbindelse med bruk av avkjørsler selv om avkjørselen tilfredsstillende kravene, spesielt i spredtbygde områder, og varsler mulig klage på et positivt vedtak.

Saken er også forelagt kommunal landbruksforvaltning, som har uttalt følgende til saken: *Selve arealbruken i forbindelse med boligtomt er grei da dette er berglendt areal og som ikke berører dyrkamark. Adkomstvegen er imidlertid tegnet inn delvis på dyrkajord og vil kreve en søknad om dispensasjon ift jordloven. Vi mener at denne søknaden må sees i sammenheng med øvrige planer for utbygging, spesielt med tanke på adkomst.*

Folkehelsevurdering

Fylkeskommunen skriver i uttalelsen at det er viktig å sikre nærfriluftsområdene «ut fra et folkehelseperspektiv», og mener at denne knausen «framstår som et attraktivt nærfriluftsområde». Statens vegvesen mener at omsøkte tiltak kan øke risikoen for trafikkulykke.

Administrasjonens vurdering

Rådmannen viser til vurderingene i sak 10.05.2017, der konklusjonene er at ulempene er større enn evt. fordeler, og at dispensasjon ikke bør gis. I ettertid er saken forelagt kommunal landbruksforvaltning og regionale høringsinstanser. Landbruksforvaltningen mener at søknaden må «ses i sammenheng med øvrige planer for utbygging, spesielt med tanke på adkomst». Tiltaket bør med andre ord inngå i en ordinær planprosess.

Etter at saken har vært forelagt høringsinstansene, mener rådmannens at argumentene for avslag er styrket. Fylkeskommunen har et poeng når det gjelder nærfriluftsområde. I kommuneplanen er det avsatt flere nærliggende boligområder, og det kan tenkes mer boligbygging i dette området i framtiden. Da kan denne haugen som har god utsikt, få større verdi som rekreasjon for flere. Ut fra vurderer rådmannen det slik at hensynet bak formålet i kommuneplanens arealdel (LNF) er vesentlig tilsidesatt.

Det er plan- og bygningslovens § 19-2 som sier hvilke vurderinger som skal ligge til grunn i dispensasjonssaker. Rådmannen mener at de to hovedvilkårene (at ingen hensyn skal settes vesentlig til side, og at fordelene må være vesentlig større enn ulempene) ikke er oppfylt. I tillegg vises det til paragrafens fjerde ledd: «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden».

Vedlegg:

- 1 Oversiktskart
- 2 Dispensasjonssøknad
- 3 Uttalelse fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen
- 4 Uttalelse fra Statens vegvesen
- 5 Særutskrift fra behandlingen i planutvalget 10.05.2017