

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
17/37	Planutvalget - Ørland kommune	15.11.2017
	Planutvalget - Ørland kommune	

KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALPLAN FOR FRADELING AV BOLIGTOMT MED VEI 1621/77/11- GJUL MARTIN

Rådmannens innstilling

Ørland kommune ved planutvalget tar ikke klagen på avslag på fradeling av boligtomt fra gnr. 77, bnr. 11 til følge. Klagen sendes klageinstansen til avgjørelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Grunneier Martin Gjøl har påklaget planutvalgets vedtak 23.08.2017:

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.

Klagen er udatert, mottatt 15.09.2017. Det oppgis at vedtaket som blir påklaget var mottatt 28.08.2017. Gjøl har følgende merknader i klagen (se vedlegget for hele teksten):

1. Arealet registrert som fulldyrka mark har ikke vært dyrket siden 2. verdenskrig, og det foreligger ingen planer om oppdyrking av arealet.
2. Statens vegvesen peker i generelle ordelag på at det skjer mange ulykker i forbindelse med avkjørsler, men sier samtidig at avkjørselen tilfredsstiller kravene. Det vil vi at det er generelt er negative til utbygging i spredtbygde områder. Det vil være lite trafikk forbi denne avkjørselen, da eiendommer vest for gnr. 77, bnr. 11 kjører vestover, mens eiendommer øst for 77/11 kjører østover.
3. Mesteparten av knausen blir ikke berørt, da tomta trekkes ut i hjørnet.
4. Ønsker at Planutvalget foretar befarings før klagen behandles.

Administrasjonens vurdering

Klagen er kommet rettidig, og fra part i saken.

Arealet i tilknytning til omsøkte boligtomt kan bli et attraktivt område for boliger, dersom det blir godkjent omdisponert til boligområde gjennom kommuneplanprosessen. Haugen ved omsøkte boligtomt er forholdsvis flat og minst 10 dekar stor. Omsøkte plassering av tomt og adkomstvei vil etter rådmannens vurdering legge sterke begrensninger på hvordan dette området senere kan utvikles til boligformål, dersom dette blir aktuelt.

Når det gjelder punkt 1 i klagen, er dette sikkert riktig. Dette er et lite areal, som i dag ikke vurderes som aktuelt å bruke til jordbruk.

Når det pkt. 2, kan det stemme at trafikken er forholdsvis liten forbi dette punktet, som ligger ved dagens kommunegrense. Det er imidlertid flere byggeområder i Ervika som nylig er godkjent utbygd, og trafikken vil nok øke i framtida.

Når det gjelder pkt. 3, mener rådmannen at tomte kunne vært plassert noe lenger nord, dersom det var meningen å legge til rette for senere utvikling av dette området til boligformål.

Ellers er det verdt å merke seg at Statens vegvesen ber om å få kommunens vedtak oversendt, for evt. å påklage et positivt vedtak. Det er i tillegg nødvendig å innhente avkjørselstillatelse fra samme etat. Både Fylkeskommunen og Fylkesmannen fraråder i tillegg sterkt omsøkte tiltak. I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2, 4. ledd, bør kommunen ikke gi dispensasjon når en direkte berørt høringsinstans har uttalt seg negativt.

Terskelen for å kunne gi dispensasjon er høy i henhold til regelverket. Fordelene med å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene. Dette er etter rådmannens vurdering ikke tilfelle i denne saken.

Vedlegg:

- 1 Særutskrift Delingssak - 1621/77/11 - Dispensasjon fra arealplan til boligtomt med vei - Gjul Martin
- 2 Klage på kommunens vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra arealplan til boligtomt med vei - 1621/77/11
- 3 Oversiktskart
- 4 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - Ørland 77/11
- 5 Dispensasjon til fradeling av boligtomt - 1621/77/11 - sendt fra Statens vegvesen