

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FOR RIVING AV GAMMEL BOLIG OG OPPFØRING AV NY - 1621/59/2 - GRØNTVEDT HALLGEIR OG ANETE BALSTAD

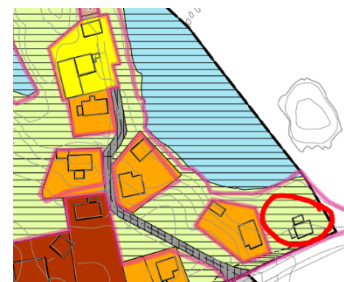
Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra reguleringsplan for Nordhavna, og plan- og bygningslovens § 1-8 i forbindelse med riving av gammel bolig og oppføring av ny på gnr. 59, bnr. 2.

Sakens bakgrunn og innhold

På vegne av Anete Balstad og Hallgeir Grøntvedt, søker Systembygg AS om riving av en eldre bolig og oppføring av ny på gnr. 59, bnr. 2, Kråkvåg.

Bygget er foreslått lagt ca. 15 meter fra sjø, og krever dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8. Tiltaket er også i strid med reguleringsplan for Nordhavna, der arealet er avsatt til friluftsområde.



Boligen skal fungere som kårbolig for gnr. 59, bnr. 2, og det skal ikke fradeles noen tomt.

Plasseringen av bygget er justert i forbindelse med nabovarsel, slik at bygget kommer 8 meter fra bolig på gnr. 59, bnr. 26, i stedet for 7, som først planlagt.

Det er søkt om dispensasjon. Det er angitt noen momenter søker mener «har betydning for behandling av saken», bl. a.

- Det har ikke kommet merknader fra naboer
- Tiltaket har sammenheng med et generasjonsskifte på gården.
- Huset er det tredje mest solgte huset på landsbasis i kjeden (Nordbohus)
- Det er begrenset med boligtomter på Kråkvåg, på grunn av arealene Forsvaret legger beslag på, 100-metersbeltet og dyrka mark.

Med søknaden er det vedlagt en rapport utarbeidet av Trond Eide hos Fylkeskommunen. «Oppdraget var å vurdere husets tilstand og verneverdi så langt mulig», skriver han. Det kommer fram at det er usikkerhet om når huset ble bygd, men det kan være før 1850. Det er lite igjen av det originale bygget. Det kan være en del råteskader og bygget har markante skjevheter. «Slik bygningen framstår i dag er verneverdien først og fremst knyttet til miljøverdien, og bygningens hovedform er da det viktigste». Eide mener det er «akseptabelt at bygningen bygges til med et betydelig volum, så lenge volumet underordner

seg det gamle huset, og innordner seg i miljøet. Tilbygget/tilbyggene bør utformes slik at det/de ikke skjuler den lille stua som er utgangspunktet»).

Søknaden om dispensasjon er forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Fylkeskommunen uttaler følgende:

Omsøkte bygg representerer en bygningstype som har vært svært vanlig, men som nå er i ferd med å bli sjeldnere. Slik bygningen framstår i dag er verneverdien først og fremst knyttet til miljøverdien, og bygningens hovedform er da det viktigste. Fylkeskommunen aksepterer at bygningen bygges til med et betydelig volum, så lenge volumet underordner seg det gamle huset, samt innordner seg i miljøet. Tilbygget/tilbyggene bør utformes slik at det/de ikke skjuler den lille stua som er utgangspunktet. Fylkeskommunen stiller gjerne opp med råd og veiledning til det videre arbeidet. Ut over dette har fylkeskommunen ikke merknader i saken.

Fylkesmannen har ikke merknader når det gjelder dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 og reguleringsplanen, men påpeker at det eiendom kan bare bebygges dersom det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller ulempe som følge av naturforhold. Tiltaket må ta høyde for oppdaterte tall på stormflo og havnivåstigning.

Dersom det blir gitt dispensasjon, blir byggesaken behandlet av rådmannen.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Trond Eide i Fylkeskommunen – som etter forespørsel fra grunneier gjorde en vurdering i 2014 - mener at det nye bygget kan integreres med det gamle. «Dette vil kunne gi bygningen kvaliteter som det er vanskelig å bygge i et rent nybygg». Samtidig kommer det fram at det er lite igjen av det gamle bygget, og det kan være skader som er av en slik art at det vanskelig kan forsvares å ta vare på det gamle når det skal bygges en ny bolig.

Fylkeskommunen synes å basere uttalelsen sin mer på Eides vurdering i 2014, enn på forespørselen om uttalelse til at det gamle bygget blir revet, og et nytt bygg satt opp. Konklusjonen blir dermed den samme som i Eides rapport. Tilrådommen fra fylkeskommunen er imidlertid svært vanskelig å følge opp i praksis. For å ta høyde for framtidig økt havnivå og stormflonivå, må bygget ligge minst en meter høyere enn det gamle bygget. Slik er det også prosjektert i søknaden – og fylkesmannens merknad blir da tatt til følge.

Rådmannen mener at det ikke er mulig å etterkomme fylkeskommunens anbefaling, om at det nye bygget bør utformes slik at det «ikke skjuler den lille stua som er utgangspunktet». Det er sikkert mulig å vise fram elementer fra det opprinnelige bygget, integrert i det nye, men hvordan dette gjøres, kan evt. fylkeskommunen bidra til i forbindelse med realiseringen av prosjektet.

Omsøkte tiltak innebærer et annet visuelt inntrykk av dette området enn tidligere. Er byggets visuelle kvaliteter gode nok til at det bør gis dispensasjon? Tiltaket vil medføre en betydelig endring av det bygningsmessige miljøet her. I sin form kommuniserer bygget imidlertid bra med eksisterende bebyggelse.

Rådmannen merker seg at fylkesmannen ikke hadde noen merknad når det gjelder dispensasjon fra plan og plan- og bygningsloven.

Naturmangfoldsloven

Omsøkte bygg skal erstatte en eksisterende bygning. Det er ikke spesielle registreringer i Naturbasen i dette området.

Dispensasjonsvurdering

Det kan ikke gis dispensasjon 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. Selv om alle vilkårene i § 19-2 er oppfylt, har ingen krav på å få innvilget dispensasjon.

Søknaden om dispensasjon er svak når det gjelder å identifisere og drøfte de hensyn som ligger til grunn for henholdsvis formålet friluftsområde i reguleringsplanen og plan- og bygningslovens § 1-8 (100-metersbeltet). Det nevnes heller ikke hva det søkes om dispensasjon fra. Ikke alle argumentene for å gi dispensasjon er heller relevante. Rådmannen anser dette likevel ikke som en mangel i forhold til å ta saken opp til behandling.

Hovedhensynet – både når det gjelder dispensasjonen fra reguleringsplanen og 100-metersbeltet – er hensynet til allmennheten. Når det gjelder reguleringsplanen, er dette arealet er avsatt til friluftsmål selv om det har stått en eldre bolig der. Bolig er i matrikkelen registrert som helårsbolig som brukes som fritidsbolig. Boligen har i senere tid vært utleid. En antar at grunnen til at boligen står på areal for friluftsmål i reguleringsplanen, er at den ligger på landbrukseiendommen, og ikke har en fradelt tomt. I forhold til allmennhetens interesser, vil en ikke si at hensynet til allmennheten settes vesentlig til side dersom det gis dispensasjon, i og med endringen i forhold til dagens situasjon ikke er veldig stor, og det i dette området i stor grad er bebyggt i strandsonen.

Når det gjelder hensynene i lovens formålsbestemmelse, er det blant annet angitt universell utforming, hensyn til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. Selv om noe av dette kan diskuteres, mener rådmannen at hensynene i lovens formålsbestemmelsene ikke settes vesentlig til side dersom det gis dispensasjon.

Saken gjelder oppføring av en kårbolig knyttet til drifta av landbrukseiendommen. Tiltaket har sammenheng med et generasjonsskifte. Landbrukskontoret har gitt uttrykk for at dette er en svært positiv sak, og har ingen øvrige merknader til tiltaket. Etter en samlet vurdering, er det rådmannens vurdering at fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Vedlegg:

- 1 Situasjonskart
- 2 Tegninger
- 3 Søknad om dispensasjon
- 4 Begrunnelse for dispensasjon
- 5 Epostkorrespondanse vedrørende befaringsrapport fra Trond Eide
- 6 Illustrasjoner
- 7 Uttalelse fra Fylkesmann og Fylkeskommune