

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV TO BOLIGTOMTER - 5015/60/77 - JOHANSEN PÅL OG ROY

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gir Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, i forbindelse med søknad om fradeling av to boligtomter fra gnr. 60, bnr. 77, som omsøkt.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1, godkjenner planutvalget fradeling av to sammenhengende tomter på til sammen ca. 3 dekar, på følgende vilkår:

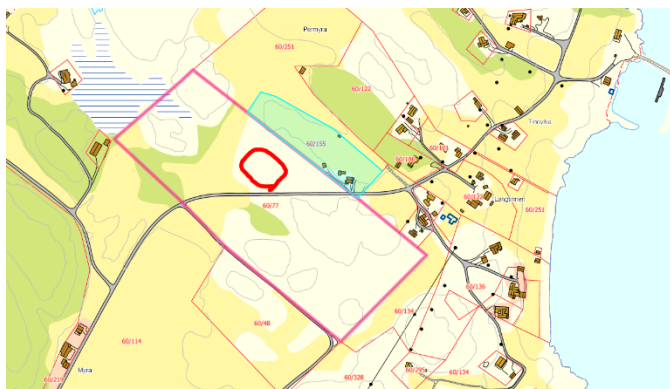
- tomtene må avgrenses minst 5 meter fra dyrka mark i vest.
- delingen må også godkjennes etter jordloven.

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om fradeling av to sammenliggende tomter på til sammen 3 dekar på Storfosna. Arealet ligger i LNFR-område i kommuneplanens arealdel, og ligger i nærheten av et område der arealet i kommuneplanens arealdel i hovedsak er avsatt til fritidsformål. Dette nærliggende området er forholdsvis tett bebyggt, men består stort sett av fritidseiendommer.

Arealet består av småvokst blandaskog, og er i gårdskart/markslag registrert som «skrinn fastmark».

Erververne er to brødre som ønsker å ha noe areal - og et verksted –felles, og hver sin boligeiendom. Som begrunnelse for dispensasjonen oppgir de blant annet at de ønsker å bo litt utenfor boligfeltet, da de har en felles hobby som kan være til ulempe for nærliggende naboer: å pusse opp gamle kjøretøy.



Uttalelser fra regionale myndigheter

Saken er forelagt fylkesmannen og fylkeskommunen til uttalelse. Fylkeskommunen viser i sin uttalelse til at kommuneplanens bestemmelsene gir åpning for spredt bygging på Storfosna. «Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging». Fylkeskommunen har ellers ingen spesielle merknader.

Fylkesmannens avdelinger har følgende merknader:

Landbruk: Har ingen merknader dersom det blir en buffersone mot dyrka mark, adkomsten ikke legges over dyrka mark, og aktiviteten tilknyttet eiendommen ikke berører dyrka mark.

Miljøvern: «Arealet som søkes fradelt er omtalt som «skrinn fastmark». Området er i vår database for naturinformasjon, Naturbase, registrert som levested for flere arter av «særlig stor forvaltningsinteresse». Det er viktig at informasjon om voksested for de aktuelle artene kartlegges nærmere, samtidig som det må gis en vurdering av konsekvensene for naturmangfoldet ved etablering av boliger og verkstedbygning på eiendommen. Det antas at det kan være flere arter av lokal eller regional verdi i tilknytning til denne naturtypen. Av hensyn til naturmangfoldverdiene i området er vårt faglige råd at det ikke bør gis dispensasjon for fradeling av to tomter med formål bygging av boliger og verkstedbygninger.»

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Som fylkeskommunen er inne på i uttalelsen til saken, sier kommuneplanen for Ørland kommune at det kan gis tillatelse til spredt boligbygging på Storfosna (i LNF-område) dersom dette styrker eksisterende grendemiljø. En ansamling av hytter er også en grend. Selv om omsøkte tiltak er to helårsboliger, ligger disse forholdsvis nært disse hyttene (ca. 100 meter til nærmeste hytte), og vil kunne være et positivt bidrag til grenda ved Langtinnen.

Dersom kommunen skal være mer liberal når det gjelder bosetting, vil det også si å ta mer hensyn til den enkeltes behov. De to erververne i delingssaken ønsker å sette opp et hus hver med et felles tun og et felles verksted. Det er en fordel med en viss avstand til andre boliger på grunn av en hobby som kan medføre en del støy. Samtidig er avstanden til et eksisterende grendemiljø liten.

Vurdering i henhold til naturmangfoldlovens § 8-12

Uttalelsen fra fylkesmannen har foranlediget en vurdering i henhold til lovens §§ 8 og 9. Paragraf 8 omhandler kunnskapsgrunnlaget for å fatte beslutninger, og § 9 om føre-var-prinsippet. Det er gjort registreringer i 2012 av tre arter av «særlig stor forvaltningsinteresse»: slirestarr (*Carex vaginata*), geitsvingel (*Festuca vivipara*) og risbjørk (*Betula nana*).

Det er nylig utarbeidet en rapport fra Miljøfaglig utredning: «Botaniske undersøkelser av Grandefjæra og Rusasetvatnet og supplerende naturtypekartlegging i Ørland kommune i 2017». Det omsøkte tomteområdet er ikke beskrevet her, men to nærliggende «naboområder» er kartlagt: Damskarhaugen, vest for omsøkte tomt (lokalitet nr. 50, side 65), og Tinnvika sør, øst for omsøkte tomt (lokalitet 47, side 59).

Vi har forelagt denne saken for forfatter av denne rapporten, Geir Gaarder, og bedt om en vurdering: Gaarders svar er som følger:

«Jeg har ingen observasjoner fra det aktuelle stedet og var ikke ute i felt der. Men, jeg kjørte jo forbi sist høst (både fram og tilbake på strekningen), og reagerte ikke da ut fra hva jeg overfladisk så mens jeg kjørte forbi. Jeg observerte med andre ord ikke noe som tydet på at det kunne være noe av spesiell interesse der, mens jeg jo fant et par små fine lokaliteter ved Tinnvika like østfor. Det at Reidar Haugan tydeligvis har vært på lokaliteten bare for et par år siden, og laget ei artsliste med hva jeg bare oppfatter som trivielle arter, peker også etter mitt

syn sterkt i retning av at dette er et område uten særlige naturverdier. Jeg ville nok ut fra dette gitt området lav prioritet i en kartleggingssammenheng, og ment at det biologisk sett antagelig ikke var grunn til å gjøre nye undersøkelser her, hvis det bare er snakk om en liten fradeling. En større utbygging på Storfosna (slik som området rundt Damskardet kunne tyde på) ville jeg derimot ha frarådd uten skikkelig kartlegginger, uansett hvor på øya det hadde vært aktuelt. Jeg ville også vært generelt svært restriktiv med selv små fradelinger for tomter som ligger i eller nær ved strandsona på øya, uten egne utredninger for naturmangfoldet. I tillegg er det selvsagt også en del kjente eller potensielt interessante miljøer inne på øya som en bør være på vakt ovenfor, og øya er generelt så interessant og verdifull at det alltid er viktig å gjøre separate vurderinger basert på konkret naturfaglig kunnskap om arealene før en tillater utbygging».

En har fra kommunens side også foretatt en befaring på omsøkte tomt, og har ikke observert noe som tyder på spesielle naturverdier. Området er berglendt og litt myrlendt med litt småskog, og synes å være forholdsvis næringsfattig.

Dispensasjonsvurdering:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensyn bak en bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi en dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene.

Omsøkte areal er LNF-område i kommuneplanens arealdel. Av disse er Landbruk (L) og Natur (N) aktuelle å vurdere her. Natur-delen av dette er vurdert over. Når det gjelder landbruk, vil disse hensynene bli trolig ivaretatt dersom tomta begrenses med en «buffersone» på minst 5 meter mot dyrka mark i vest. Saken er ikke behandlet i henhold til jordloven, men en har vært i kontakt med saksbehandler vedr. dette.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene med omsøkte fradeling er klart større enn ulempene.

Vedlegg:

- 1 Kart og situasjonsplan
- 2 Følgebrev
- 3 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune
- 4 Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag