

## SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg                        | Møtedato |
|--------|-------------------------------|----------|
|        | Planutvalget - Ørland kommune |          |

### DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG OG GARASJE - 5015/82/114 - SKANKE KRISTIN OG PAULSEN STIAN

#### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gir Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jf. plan- og bygningslovens § 1-8 for oppføring av bolig og garasje på gnr. 82, bnr. 114.

#### Sakens bakgrunn og innhold

Einar Brekstad AS søker på vegne av Kristin Skanke og Stian Paulsen om dispensasjon for oppføring av enebolig og garasje på gnr. 82, bnr. 114. På eiendommen står i dag en fritidsbolig. Denne er det tenkt å rive, eller bruke som uthus.

Omsøkte bolighus er i to etasjer med mansard-tak. Bruksarealet (BRA) er oppgitt til 210 m<sup>2</sup>, og bebygd areal (BYA) 148 m<sup>2</sup>. Høyden er angitt til 15,66 moh på mønet, og ferdig golv 8,50 moh. Det er ikke angitt BYA og BRA for garasjen, som er i to etasjer. Høyden på garasjen er angitt til 6,426 m. Størrelsen (BYA) er i henhold til tegningene ca. 62 m<sup>2</sup>.

Det er avholdt forhåndskonferanse. Ny garasje var da ikke tema.

Eiendommen er ca. 4650 m<sup>2</sup> stor, og er i sin helhet avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Tiltaket kommer 40-45 meter fra sjø. I henhold til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, utløser en avstand på mindre enn 50 meter fra sjø krav om dispensasjon i henhold til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslovens § 1-8, når det gjelder bebygde tomter utlagt til byggeformål.

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 (som her altså gjelder tiltak mindre enn 50 meter fra sjø). Begrunnelsene dreier seg bl. a. om at bygningen bygges slik at det tilpasses terrenget, og at tiltaket ikke vil ha en negativ virkning i forhold til herregårdslandskapet på Austrått. Dersom boligen skal legges lengre fra sjø, vil dette føre til at den kommer høyere opp, og det kan blir skjæringer og sår i landskapet.

Det er lagt fram to muligheter for avløpsløsning, med en 4 m<sup>2</sup> slamavskiller ved boligen. Avløpsledningen kan enten gå via eksisterende spillvannsledning lenger vest, eller direkte ut i sjø nedenfor bolig. Vannforsyning tas vi offentlig anlegg langs hovedvei.

Saken har vært til høring hos fylkeskommunen og fylkesmannen

Fylkesmannen i Trøndelag fraråder at det gis dispensasjon, og vil vurdere å påklage et evt. positivt dispensasjonsvedtak. «Lokaliseringen av bolig og garasje som omsøkt vil medføre inngrep i 100-metersbeltet, og bygningene vil bli liggende eksponerte i et åpent landskap ned mot sjøen. En slik lokalisering vil bidra til en privatisering av ei idyllisk vik i Austråttområdet. Området kan ha en funksjon som nærutfartsområde for de boligene som allerede er etablerte i området»).

Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til selve boligbyggingen, men anmoder om at bygget fargesettes med jordfarger. Når det kommer til byggesak, anmoder de «om at hensynet til kulturlandskap og kulturlandskap blir vektlagt.»

### **Folkehelsevurdering**

Ikke vurdert

### **Administrasjonens vurdering**

Saken gjelder bygging av en bolig på et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Da bygget kommer noe nærmere enn 50 meter, må det søkes om dispensasjon fra pkt. 0.7 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslovens § 1-8. Det hadde vært mulig og bygd boligen utenfor 50-metersgrensa, og da hadde ikke dette vært noen dispensasjonssak, formelt sett. Men da hadde boligen kommet lengre opp i terrenget, og det hadde trolig blitt mer terrengbearbeiding (sprenging).

Dagens fritidsbolig er ca. 50 meter fra sjø, og garasje/uthus er enn dette. Dersom eksisterende garasje rives, vil det nok være muligheter for å bygge minst 50 meter fra sjø uten omfattende terrengarbeid. Omsøkte plassering er imidlertid fornuftig i forhold til adkomst og øvrig bebyggelse på eiendommen. Bolighuset plasseres forholdsvis lavt i terrenget. Et vegetasjonsbelte mot sjø gjør at boligen i liten grad virker privatiserende i forhold til strandarealet. Rådmannen er ikke enig med fylkesmannens i at «bygningene vil bli liggende eksponerte i et åpent landskap ned mot sjøen»).

### Naturmangfoldloven

Saken er vurdert i henhold til § 8-12 i naturmangfoldloven. Det er ikke funnet noen registreringer i området knyttet til natur og miljø. Tiltaket vil ikke senke terskelen for ytterligere bygging i området, pga begrensningene på 50 meter fra sjø, og terrengmessige begrensninger (§ 10).

### Dispensasjonsvurdering

Det må innvilges dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel jf. plan- og bygningslovens § 1-8. Hovedbegrunnelsen bak bestemmelsen er hensynet til allmenn ferdsel langs strandsonen. Etter rådmannens vurdering setter ikke omsøkte tiltak disse hensynene til side.

For at det skal kunne gis dispensasjon, må fordelene være klart større enn ulempene. Dette tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel, bortsett fra noen meters avvik når det gjelder avstand til sjø. Det bygges på en bebygd tomt, og bebyggelsen går over fra å være fritidsbebyggelse til helårsbebyggelse, i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel. Ny bebyggelse tilpasses terrenget. Rådmannen kan ikke se at tiltaket legger begrensninger på allmennhetens bruk av strandområdet. Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

### Veien videre

Dersom det innvilges dispensasjon, vil administrasjonen behandle byggesøknaden, og etterspørre søknad om utslippstillatelse. Vedtaket vil bli oversendt fylkesmannen, som kan påklage saken.

### Vedlegg:

- 1 Redegjørelse for tiltak og søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonsplaner
- 3 Tegninger
- 4 Bilder
- 5 Uttalelse fra Fylkeskommunen
- 6 Uttalelse fra Fylkesmannen
- 7 Møtereferat 06.09.17
- 8 Forslag til VA-anlegg