



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN FOR FRADELING AV TILLEGGSAREAL - 5015/59/2 - KRÅKVÅG

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl.) § 19-2 innvilger Ørland kommune ved Planutvalget søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF – område), kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.7 og pbl. § 1-8 for fradeling av tilleggsareal fra gnr. 59 bnr. 2 til fritidseiendom med gnr. 59 bnr. 27 på følgende vilkår:

- Det må ikke gjøres tiltak rundt naustet som kan påvirke naturverdiene i området, eller privatisere og skape hinder for fri ferdsel i strandsonen.

Begrunnelse:

Så fremt det ikke gjøres tiltak ned mot og rundt naust, vil ikke fradeling av tilleggsareal til 59/27 være til hinder for fri ferdsel i strandsonen eller bidra til ytterligere privatisering av området. LNF – formålet, formålet bak kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.7 og pbl. § 1-8 vil derfor ikke bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene med tilrettelegging for rullestolbruker er tillagt stor vekt og vil være klart større enn ulempene ved innvilget dispensasjon.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Ørland kommune ved Planutvalget søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF – område), kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.7 og pbl. § 1-8 for fradeling av tilleggsareal fra gnr. 59 bnr. 2 til fritidsbolig med gnr. 59 bnr. 61.

Begrunnelse:

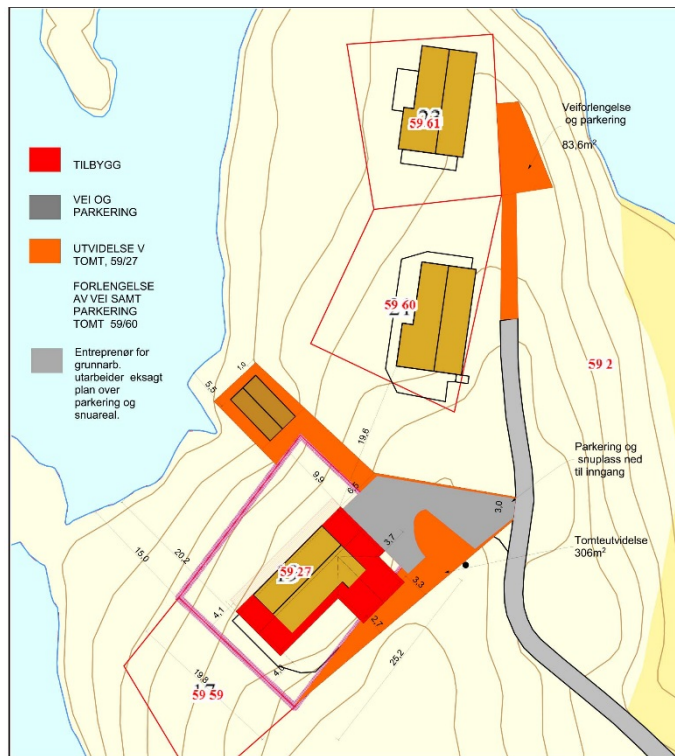
Fradeling av tilleggsareal til 59/61 vil ha negative konsekvenser for naturverdiene og friluftsinnteressene i området i en slik grad at LNF – formålet og formålet bak kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.7 og pbl. § 1-8 vil bli vesentlig tilsidesatt. Samtidig foreligger det negativ uttalelse fra en berørt statlig myndighet (fylkesmannen). Vilklårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt for omsøkte areal til 59/61.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystbygg, på vegne av kjøper Magne Røkkum og selger Anna Helene Grøntvedt, søker dispensasjon for fradeling av tilleggsareal på gnr. 59 bnr. 2 til fritidseiendom gnr. 59 bnr. 27 og gnr. 59 bnr. 61 på Kråkvåg.

Søknaden gjelder fradeling av et areal på 305 m² som tilleggsareal til fritidseiendommen gnr. 59 bnr. 27 og fradeling av 83,6 m² som tilleggsareal til fritidseiendommen gnr. 59 bnr. 61. Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, samt det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.7 (50-metersbeltet): «For eksisterende, bebygde tomter utlagt til byggeformål, gjelder byggegrense på 50 m».

Hensikten med fradeling av tilleggsareal til fritidseiendommen 59/27 er å eie rundt eksisterende naust, samt øke parkeringsarealet. Det søkes også om tilbygg til eksisterende hytte, og om utvidelse av platting tilknyttet terreng. Tilbygget vil ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende bygg. (Tilbygg og utvidelse av platting behandles som egen søknad.) Ombyggingen og utvidelse av parkering er nødvendig for å tilrettelegge for rullestolbruker.



Saken er oversendt Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag for uttalelse.

Trøndelag fylkeskommune skriver i sin uttalelse av 15.08.2019 at de ikke kan se at omsøkte tiltak vil endre dagens situasjon vesentlig. De har derfor ingen spesielle merknader til omsøkte dispensasjon, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Fylkesmannen i Trøndelag viser, i sin uttalelse av 14.08.2019, til at det omsøkte området er registrert som svært verdifullt kulturlandskap. Det ligger innenfor området Kråkvåg vest, med beiteområder for blant annet ærfugl, horndykker, teist, havelle og sjøorre, og området i sjø er foreslått for marint vern (Kråkvågsvaet – Grandefjæra – Bjugn fjorden).

Fylkesmannen har ingen merknader til fradeling av tilleggsareal rundt eksisterende fritidsbolig og naust til fritidseiendommen 59/27. De påpeker imidlertid at det ikke må gjøres tiltak rundt naustet som kan påvirke naturverdiene i området, eller privatisere og skape hinder for allmennhetens frie ferdsel i strandsonen.

Fylkesmannen er skeptisk til bygging av adkomstvei til hver enkelt fritidsbolig i strandsonen, da dette virker privatiserende og påvirker naturverdier og friluftsinnteresser i negativ retning.

Veiinngrep blir ofte lett synlig i landskapet, mener Fylkesmannen, og vil derfor påvirke opplevelsen av natur for folk som ferdes i området. På bakgrunn av det, fraråder Fylkesmannen fradeling av tilleggsareal for veiforlengelse og parkering til 59/61.

Administrasjonens vurdering

Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet og kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.7 (50-metersbeltet), for to forhold:

1. Fradeling av tilleggsareal fra 59/2 til 59/27
2. Fradeling av tilleggsareal fra 59/2 til 59/61.

Plan- og bygningslovens § 19-2:

I vurderingen av om dispensasjon skal gis må kommunen ta stilling til om hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller om lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges vekt, og det bør ikke gis dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonen.

Fordelene det siktes til i pbl. § 19 - 2 er primært forhold knyttet til den samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringen. Fordeler av privat karakter vil kun unntaksvis kunne vektlegges. For eksempel ved behov for tilpasning for rullestolbruker, som er tilfelle i denne saken.

Vurdering av tiltak ihht. Naturmangfoldsloven (nml)

Ansvarlig søker anfører at dispensasjonene ikke vil påvirke naturmangfoldet eller friluftsinnteresser. Administrasjonen har vurdert tiltaket ihht nml. §§ 8 – 12:

- *nml. § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)*

Som fylkesmannen påpeker er det omsøkte området registrert som svært verdifullt kulturlandskap. Det ligger innenfor området Kråkvåg vest med beiteområder for blant annet ærfugl, horndykker, teist, havelle og sjøorre. Området i sjøen er i tillegg foreslått for marint vern. Det finnes interessant vegetasjonen på Kråkvåg i tilknytning til berg og knauser nær sjøen, som i det omsøkte området. Det er registrert kritisk truede arter i nærheten. Kunnskapsgrunnlaget bygger på eksisterende registreringer. De nasjonale miljødatabasene Naturbase, Miljøstatus og artskart er benyttet.

- *nml. § 9 (føre – var- prinsippet)*

Den eksisterende kunnskapen om området vurderes som tilfredsstillende, og føre-var-prinsippet er derfor tillagt mindre vekt. Vilkår om at det ikke må gjøres tiltak ned mot og rundt naust vil redusere fare for skade på natur og miljø.

- *nml. § 10 (samlet belastning)*

Fradeling til fritidseiendommen 59/27 og utvidelse av parkeringsareal vil trolig ha liten innvirkning på naturmangfoldet så fremt det ikke utføres tiltak rundt naust. Konsekvensene av fradeling til 59/61 kan være negative. Tilrettelegging for bilkjøring nærmere strandkanten kan forstyrre og påvirke fugleartene som beiter i området.

- *nml. § 11 (kostnader ved miljøforringelse)*

Kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet må dekkes av tiltakshaver. Det kan være kostnader forbundet med å sikre miljøforsvarlige teknikker eller kostnader til gjenopprettende tiltak i ettertid.

- nml. § 12 (*miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*)

Det er viktig at utvidelse av parkeringsareal utføres på en skånsom måte slik at det blir minst mulig skade på omkringliggende terreng.

Dispensasjon for Fradeling til 59/27

En utvidelse av parkeringsarealet til 59/27 er nødvendig for å kunne tilrettelegge for rullestolbruker. Det krever utvidelse av tomten, og det er derfor søkt om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal fra 59/2 til 59/27 med dette, samt å sikre eierforhold ned mot og rundt naust, som formål. Fordelene som er anført i søknaden er av privat karakter og gjelder primært utvidelse av parkeringsareal. Administrasjonen har vurdert disse som relevante og tungtveiende, og med de tatt i betraktning mener administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til 59/27 er klart større enn ulempene.

Administrasjonen finner ikke tungtveiende argumenter for fradeling ned mot og rundt naust utover det å sikre eierforhold. Vi oppfatter imidlertid ikke at fradelingen i seg selv endrer dagens situasjon med tanke på naturverdier eller at det er til hinder for allmennhetens frie ferdsel i strandsonen. Administrasjonen støtter fylkesmannens uttalelse om at det ikke må gjøres tiltak ned mot eller rundt naustet som kan påvirke naturverdiene i området, eller privatisere og skape hinder for fri ferdsel i strandsonen.

Dispensasjon for fradeling til 59/61

Formålet med å fradele tilleggsareal fra 59/2 til 59/61 er å forlenge veien ned mot fritidseiendommen og opparbeide parkeringsmulighet. Ansvarlig søker har ikke anført klare grunner for hvorfor det bør innvilges dispensasjon for denne fradelingen. Fordelene er av privat karakter og det foreligger ikke spesielle personlige forhold som tilsier at disse skal tillegges vekt.

Fylkesmannen har frarådet en fradeling av tilleggsareal til 59/61, for veiforlengelse og parkering kun 6-7m i fra strandkanten. De mener at bygging av vei som adkomst til hytter virker privatiserende, og at biltrafikk helt ned i strandkanten vil bidra til å forringe områdets verdier. I høringsuttalelsen skrev de også at veiinngrep ofte blir synlig i landskapet og påvirker opplevelsen av natur for folk som ferdes i området. I henhold til pbl. § 19-2 bør det ikke gis dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonen, slik de har gjort i dette tilfellet.

Administrasjonen støtter fylkesmannens vurdering. Vei og parkering vil bli synlig i terrenget og kan bidra til at området oppleves privatisert. Vi har dermed vurdert det slik at formålet bak bestemmelsene det dispenseres fra vil bli vesentlig tilsidesatt og kan ikke se at fordeler knyttet til den samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringen er større enn ulempene en dispensasjon vil føre til. Forutsetningene for å innvilge dispensasjon er dermed vurdert til å ikke være tilstede for dette forholdet.

Samfunnssikkerhet

Det omsøkte området kan potensielt bli rammet av havstigning og stormflo. Det er først og fremst naustet til 59/27 som er utsatt. Fritidsboligen på 59/27 ligger 5-6 m.o.h. Et naust er normalt bygget for å tåle stormflo, men det støtter innstillingen om at det ikke må utføres tiltak rundt naustet da det vil være fare for utvasking ved stormflo og havstigning.

Samlet vurdering

Fradelig av tilleggsareal fra 59/2 til 59/27

Formålet med fradelingen er å utvide parkeringsarealet, noe som er nødvendig for å tilrettelegge for rullestolbruker, samt å sikre eierforhold ned mot og rundt naust. Fradelingen er ikke til hinder for fri ferdsel i strandsonen og bidrar ikke til ytterligere privatisering så lenge det ikke gjøres tiltak rundt naust. Formålet med bestemmelsene det dispenseres fra er dermed ikke vesentlig tilsidesatt. Det foreligger spesielle personlige hensyn (tilrettelegging for rullestolbruker) som er tillagt stor vekt i administrasjonens vurderingen av fordeler og ulemper. Administrasjonen anbefaler at dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF – område), kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.7 og pbl. § 1-8 for fradeling av tilleggsareal til 59/27, innvilges på følgende vilkår:

- Det må ikke gjøres tiltak rundt naustet som kan påvirke naturverdiene i området, eller privatisere og skape hinder for fri ferdsel i strandsonen.

Fradeling av tilleggsareal fra 59/2 til 59/61.

Vei og parkering i strandsonen bidrar til å privatisere området ytterligere, samt at vei og parkering vil bli svært synlig i landskapet og påvirke opplevelsen av naturen i området negativt. Biltrafikk nære strandkanten kan forstyrre fuglearter som beiter i området og naturmangfoldet kan med det påvirkes i negativ retning. Formålet bak bestemmelsene det dispenseres fra er dermed vesentlig tilsidesatt. Det foreligger samtidig negativ uttalelse fra en statlig myndighet (fylkesmannen). Med bakgrunn i ovennevnte vurdering anbefaler administrasjonen at søknad om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal fra 59/2 til 59/61 avslås.

Vedlegg:

- 1 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon - 5015/59/27
- 2 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av tilleggsareal - Kråkvåg - Ørland 59/2
- 3 Dispensasjonsøknad
- 4 Situasjonskart