

Til Ørland kommune

Plan og oppmåling

Ny søknad om å skille ut to tomter, vesentlige endringer - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

Jeg søker om å skille ut to tomter på min eiendom Rønsholmhaugen Gnr 61 og Bnr 1 i Ørland kommune. I denne søknaden er det vesentlige endringer i fbm veivalg opp til haugen, så jeg vil at den behandles på nytt. Da saken ble behandlet og avvist i planutvalget 11.05.16 var det veitraseen som gjorde at jeg ikke fikk dispensasjon.

I forbindelse med denne saken tok jeg kontakt med kommunen for hvordan jeg skulle gå frem. Rådet jeg fikk var å søke om to tomter i første omgang, for å unngå kostnader ved en evt reguleringsplan. Jeg har siden starten i prosessen vært åpen på at jeg ønsker å utvikle haugen ved å forlenge boligområdet på Rønsholmen. Jeg og min familie ønsker selv å bygge oss hus der, i tillegg til å legge til rette for flere boligtomter.

Jeg eier heimgården min som ligger på Beian, hvor mine foreldre bor på kår. Jeg ønsker ikke at de skal flytte på seg så lenge de selv ønsker å bo der og har helse til å bo der. Oppe på haugen vil jeg anta at en regulering vil gi anslagsvis mellom seks til åtte tomter. Jeg ønsker i hovedsak å tilby tomter med litt størrelse og luft mellom husene. Jeg har vært i kontakt med støyberørte i Ørland som finner området interessant. Jeg søker om dispensasjon i første omgang for så å avgjøre om jeg vil gå i gang med et reguleringsarbeid av haugen.

I dette nye forslaget fra meg med innspill til vei på den andre siden av haugen, så vil dette gjøre en større inngripen i naturen slik jeg ser det, men den vil være mindre synlig fra veien (se vedlagt skisse). Rent trafikkmessig har jeg lagt veien i forbindelse med allerede eksisterende avkjørsel. Som skrevet i forrige søknad, så vil jeg etablere slamtank og minirensaneanlegg på nordsiden av området, her går det en naturlig kløft som gir minst mulig inngripen i naturen. Jeg har også vær i kontakt med Fosen Nett i fht høyspent trase. De skisserte at det kan bores gjennom haugen og ut i gartsundet slik at traseen kan legges her.

I kommuneplanens arealdel står det to punkter i overordnet plangrep, boligareal. Det andre punktet er skissert her. ***Legge til rette for et variert botilbud i Ørland kommune med muligheter for boområder også utenfor Brekstad sentrum. Særlig for de støyberørte må det legges til rette for tilgang på boligtomter.*** Jeg eier denne eiendommen i tillegg til en god del dyrka mark. For meg som bonde er det helt uaktuelt å omsøke et område med dyrka mark, for evt å bygge på det. Denne haugen har slik jeg ser det en attraktiv beliggenhet, og vil sørge for flere tomter i denne delen av kommunen. Området er et av få alternativer til bygging på dyrka mark i Ørland.

Kommunen skriver også i sin plan at kommunen vil strekke seg langt for å ivareta de støyberørte så fremt det ikke kommer i konflikt med særskilt viktige sektorinteresser. Som nevnt tidligere, så har jeg snakket med støyberørte som er interessert i å bygge dersom jeg har tomter å tilby i haugen.

Jeg mener at en dispensasjon og utbygging i dette tilfellet ikke vil undergrave gjeldende arealplaner eller kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Slik tanken bak haugen er, vil det heller ikke være en bit for bit utbygging. Bygging her blir en utvidelse av bebyggelsen på rønsholmen.

I forrige runde i høringsprosessen pekte fylkesmannen på strandsone og landskapsbilde. Dette tiltaket vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel langs fjæra. Den som har vært i haugen vet at man må klatre eller benytte båt for å komme ned til fjæra langs kanten av haugen. Fylkesmannen påpekte at strandsone og landskapsbilde vil bli påvirket. Dersom man ser på strandsonen i andre deler av kommunen, og sammenligner med denne haugen så kan man jo diskutere hvor allmennhetens interesser påvirkes mest. I et område hvor det faktisk går an å gå i strandsonen eller i dette området, der det er umulig å gå i strandsonen.

Fylkesmannen refererte også i forrige runde til utkikksbu i området, og mener at bygging i haugen vil privatisere adkomst til denne bua. Her vil jeg bare underrette om at Fylkesmannen sin kontrakt om leie og betaling for denne bua gikk ut i 2002. Som grunneier er jeg opptatt av at området heller blir bedre tilrettelagt for allmenheten enn hva det er nå og at det blir enkelt å vedlikeholde og merke sti frem til denne bua, dersom adkomsten bedres. Om fylkesmannen og jeg kommer til enighet om ny avtale her, vil jeg heller si at potensiale for å utvikle området for allmenheten blir større enn hva det er nå.

Når denne saken ble sendt på høring forrige runde tok en av hyttenaboene kontakt med meg, og var med i haugen på befaring. Han var positiv til tanken på å utvikle haugen. Både i forhold til å få tilgang på vei opp, og koble seg til kloakk og vann. Han benytter nå en sti og trapp som går gjennom en annen nabo sin eiendom.

Jeg vil også påpeke at hele haugen er full av plantet Sitka gran som er uønsket og svartelistet. En rydding av denne i forbindelse med utvikling av haugen vil ta tilbake den verdifulle kystlyngheia og sikre de artene som lever der. Som grunneier vil jeg ta alle hensyn ut fra tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet for å gi de beste samfunnsmessige resultater. Som grunneier vil jeg på alle vis begrense skade på naturmangfoldet.

Dersom jeg går inn i naturmangfoldloven § 8-12 så sier den noe om kunnskap, føre-var-prinsippet, økosystem, miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker for hvordan vi skal ivareta naturens mangfold.

Jeg har i denne søknaden forsøkt å beskrive at tiltaket ikke avviker fra hensynet bak kommuneplanens arealdel og at det er klare fordeler fremfor ulemper jmf § 19-2 i plan og bygningsloven.

Som skrevet i kommunens egen areal plan: *«Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø».*

Videre står det: *«Spredt bebyggelse skal ikke være i konflikt med viktige landbruks,- natur-, vilt,- friluft,- kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser. Trafikksikkerhet skal vektlegges spesielt ved lokalisering og adkomstløsning».*

Det står også: *«Hensynet for eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen skal tillegges stor vekt i forbindelse med søknad om fradeling av tomter i LNF-områder».*

Dette er kjapt summert de klare fordelene slik jeg ser det:

- Attraktive tomter til støyberørte.
- Utvidelse av eksisterende bebyggelse på Rønsholmen.
- Rydding og fjerning av svartelistet Sitkagran.
- Ivaretagelse av kystlynghei.
- Faktisk adkomst til andre hytte eiere slik at de kan vedlikeholde og bedre nytte seg sine hytter uten å bruke andres eiendom.
- Høyspent trase legges i bakken.
- Nærhet til min gårdseiendom der mine foreldre bor på kår.
- Bedre tilgang og utnyttelse av utkikksbu med mulighet for å bedre adkomst og bruk av området.

Helt avslutningsvis vil jeg understreke at jeg ønsker en god dialog mellom alle berørte parter i denne saken, både de som er negative til tiltaket og de som er positive til tiltaket. Jeg ber også om raskere saksbehandlingstid denne gangen, da det er gjort befaringer i området og tidligere saksbehandler og planutvalg er kjent med saken. Dersom det er grunn til at det vil ta uforholdsmessig lang tid ber jeg om et foreløpig skriftlig svar som redegjør for hvorfor saken vil ta tid og at det samtidig angis når svar kan ventes.

Mvh

Bjørn Henrik Solbue

Vedlegg:

- Enkel kartskisse med inntegninger