



Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Vår dato: 19.06.2018
Vår ref.: 2018/11193

Deres dato: 23.05.2018
Deres ref.: 7126/2018/5015/74/27/
TROLAN

Uttalelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av festetomt på Holme - Ørland 74/27 – Fylkesmannen fraråder

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene.

Landbruk

Ingen merknad.

Samfunnssikkerhet

Ingen merknad.

Klima og miljø

Forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø er klargjort og strammet inn i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008. Som en følge av dette er plan- og dispensasjonspraksisen i strandsonen innskjerpet, jf. bl.a. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen (SPR) fastsatt 25.3.2011.

I saker som omhandler tiltak i 100-metersbeltet langs sjø (PBL § 1-8) skal dispensasjoner vurderes i forhold til hensynet som ligger til grunn for forbudet:

- Interesser knyttet til natur- og kulturmiljø, herunder biologisk mangfold
- Friluftsliv – og rekreasjonsinteresser
- Landskapsverdier og andre allmenne interesser

Klima- og miljøavdelingen har benyttet seg av tilgjengelig kart, flyfoto, naturbase og artskart.no ved vurdering av saken. Det er registrert flere viktige naturtyper rundt holmen, herunder bløtbunnsområder i strandsonen, større taeskogforekomster og skjellsand. Holmene og de grunne områdene er også svært viktige for sjøfugl. Ifølge artskart.no er det blant annet observert ærfugl (NT), islom, teist (VU), toppskarv,

storskarv, alke (EN), alkekonge, gulnebbblom (NT) og havelle (NT) i området rundt Juldagan. Det er også registrert en observasjon av krykkje (EN) i 2009 og lomvi (CR) i 2013. På grunn av mink i området har ikke Grandeholmene – Juldagan til nå hatt så stor betydning som hekkeplass som en kan forvente. Områdets viktigste funksjon for sjøfugl er derfor som overvintrings- og myteområde. Det er imidlertid registrert hekkinger av ærfugl, rødnebbterne og ulike vadere på holmene. Sjøfugler er sårbare for forstyrrelser. For å bevare områdets kvaliteter for sjøfugl er det viktig å ikke tilrettelegge for økt trafikk i området. Det er også viktig å sørge for at arealet på holmen forblir naturlig, slik at området fortsatt kan benyttes av sjøfugl.

Det opplyses i oversendelsesbrevet om at bygningen på tomten som søkes fradelt tidligere har blitt benyttet i forbindelse med skjellsanking og fiske. Formålet med fradelingen er fritidsbruk. Bygningen er i dag registrert som «seterhus, sel, rorbu o.l.». Erfaringsmessig viser det seg at det i etterkant av fradeling og eiendomsoverdragelse kan oppstå behov/krav om ny oppsynsbu, seterhus e.l., med bakgrunn i at eksisterende bygning ikke lenger tilhører eiendommen. Dersom det fradeles en fritt omsettelig fritidseiendom på holmen må det også påregnes at det blir behov for bedre adkomst (i form av flytebrygge e.l.). I og med at bygningen er svært liten (ca. 10 m²) kan det også blir spørsmål om utvidelse av fritidsboligen.

Juldagan ligger ca. 2,5 km fra fastlandet, og er tilgjengelig for utflukter og friluftsliv for båtfolk. Det finnes ingen andre hytter på Juldagan. Fylkesmannen er av den oppfatning at det er uheldig for naturverdiene og allmennhetens tilgang på området dersom det åpnes for å etablere en fritidsbolig på denne holmen.

I følge SPR er Ørland kategorisert som en kommune med stort press på arealene i strandsonen, noe som medfører at forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt. Fradeling til fritidsbruk kan medføre økt press og privatisering av strandsonen, særlig dersom dette medfører oppføring av flere bygninger, tilbygg, plattinger, flytebrygge o.s.v. I tillegg vil fradelingen trolig medføre økt bruk og ferdsel i området, noe som kan være negativt for fuglelivet. I følge bilder som ble ettersendt i brev fra kommunen datert 15.06.2018 er bygningen i svært dårlig stand. Bildene viser at bygningen trenger omfattende restaurering dersom den skal benyttes som fritidsbolig.

Dersom det gis dispensasjon for fradeling til fritidsbruk kan vedtaket skape presedens for liknende saker. Det finnes mange gamle bygninger og tufter etter små rorbuer og andre næringsbygg langs kysten. Med bakgrunn i at strandsonen i Ørland kommune er under press (jf. SPR), vil det være svært uheldig å legge opp til en praksis der gamle rorbuer, seterbygninger o.l. kan fradeles til fritidsboliger.

Med bakgrunn i presedensfaren, samt at fradeling fra «seterhus, sel, rorbu o.l.» til fritidsbolig trolig vil medføre økt bruk og annen tilrettelegging i et sårbart naturområde **fraråder Fylkesmannen** å innvilge søknaden om dispensasjon. Vi ber om å bli

informert om kommunens vedtak i saken og varsler samtidig at vi vil vurdere å påklage vedtaket dersom søknaden om dispensasjon innvilges.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Konklusjon

Med bakgrunn i presedensfaren, samt at fradeling fra «seterhus, sel, rorbu o.l.» til fritidsbolig trolig vil medføre økt bruk og annen tilrettelegging i et sårbart naturområde **fraråder Fylkesmannen** å innvilge søknaden om dispensasjon. Vi ber om å bli informert om kommunens vedtak i saken og varsler samtidig at vi vil vurdere å påklage vedtaket dersom søknaden om dispensasjon innvilges.

Med hilsen

Anne Sundet Tangen (e.f.)
Seksjonsleder
Klima- og miljøavdelingen

Marie Uhlen Maurset
Rådgiver
Klima- og miljøavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:
Klima og miljø: Marie Uhlen Maurset – 74 16 80 65
Landbruk: Trine Gevingås – 73 19 92 72
Samfunnssikkerhet: Ingrid Wedø – 74 16 81 76

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER