

Per Kristian Øien

Høyveien 302
7142 UthaugUthaug

Deres ref.

Vår ref.

9564/2019/5015/73/4/ARNNOR

Dato

30.07.2019

VEDTAK - FRADELING AV BOLIGTOMT FRA 5015/73/4 - HOØYVEIEN 302

Saksnr.:	2018/2369	Grunneier:	Per Kristian Øien
Byggest.:	Høyveien 302 gnr: 73 bnr: 4 7142 Uthaug	Søknadsdato:	21.12.2018
Vedt.nr.:	19/96	Komplett dato:	09.01.2019
Saksb.h.:	Mari Sørli		

Avdelingsleder PBO har etter Ørland kommunes delegasjonsreglement behandlet og fattet vedtak i følgende sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om oppretting av matrikkelenhet (deling) er mottatt av kommunen den 21.12.2018.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato og 09.01.2019, ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder fradeling av en parsell til boligtomt på ca. 2 daa fra landbrukseiendommen gnr. 73 bnr. 4 på Hoøya. Tomten er vist som LNF-formål i kommuneplanens arealdel og ligger ca. 30m fra sjøen. Boligtomten som søkes fradelt ligger i øvre del av gul støysone, mens gårdstunet ligger innenfor rød støysone.

Det ble søkt om dispensasjon fra LNFR – formålet i kommuneplanens arealdel og Plan- og bygningslovens § 1-8. forbud mot tiltak i 100-metersbeltet, for fradeling av boligtomt. Dispensasjonen ble behandlet av planutvalget i Ørland kommune i sak 19/22 i møte den 19.06.2019. Dispensasjon ble innvilget på følgende vilkår:

1. Tomta trekkes 5 meter unna veien som grenser til jordbruksareal.
2. Støyutredning skal foreligge før tiltaket iverksettes jmf. kommuneplanens bestemmelser.
3. Det skal etableres skjermet uteplass med takoverbygg. Et slikt takoverbygg vil ikke føre til godkjent uteareal i henhold til retningslinjene i T-1442/2016.

4. *Til byggesøknad skal det følge kotesatte terrengsnitt som viser eksisterende og planlagt terreng, og 3d-visualisering eller perspektivtegninger som synliggjør hvordan boligen integreres i omgivelsene.*
5. *Eksisterende trevegetasjon på tomta skal bevares så langt det lar seg gjøre.*
6. *Material- og fargebruk skal tilpasses landskapet. Eksempler på dette er trefarger og dempede kulører. Takflatene skal være matte.*

Jordlovsbehandling:

Saken ble behandlet etter jordloven av Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn i delegert vedtak av 12.02.2019. Landbrukskontoret samtykket til fradelingen med følgende forutsetninger:

1. *Tomtegrensa trekkes 4 – 5 meter unna veien slik at det er plass til grøfteresk, kantrydding og eventuelle breddeutvidelser på veien i framtida.*
2. *Eier av boligtomta deltar i framtidig vedlikehold/brøyting av adkomstveien.*
3. *Etablering av kloakkanlegg må ikke gi ulemper for drift av dyrkajorda.*

Saken ble sendt til uttalelse hos Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Fylkesmannen sluttet seg til kommunens landbruksfaglige vurdering om å trekke tomta 4-5 meter unna veien som grenser til jordbruksarealene. De stilte seg kritiske til en fradeling og frarådet dispensasjon, men satt følgende vilkår dersom dispensasjon likevel ble gitt:

1. *Gjennomføring av støyutredning før tiltaket iverksettes*
2. *Bygging av skjermet uteplass med takoverbygg. Et slikt takoverbygg vil dog ikke føre til godkjent uteareal i henhold til retningslinjene i T-1 442/2016.*

Fylkesmannen ba om at kommunen avklarer med Forsvarsbygg om det foreligger eventuell strålingsrisiko for det omsøkte arealet. Forsvaret ble bedt om å avklare strålingsrisiko for omsøkte boligtomt i brev den 03.06.2019. Det er ikke innkommet uttalelse fra forsvaret i saken.

Fylkeskommunen frarådet også dispensasjon, men satt ingen vilkår. Verken Fylkesmannen eller Fylkeskommunen har påklaget vedtaket innen klagefristens utløp.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel, LNFR – formål og Gul støysone

Vurdering:

Det er innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet, og det er gitt samtykke til delingen etter jordloven.

Fylkesmannens vilkår ble videreført i dispensasjonsbehandlingen.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4 gir Ørland kommune ved rådmannen tillatelse fradeling av parsell på cirka 2 daa fra eiendommen gnr. 73 bnr. 4 med vilkår:

1. Tomta trekkes 5 meter unna veien som grenser til jordbruksareal.
2. Støyutredning skal foreligge før tiltak iverksettes jmf. kommuneplanens bestemmelser.
3. Det skal etableres skjermet uteplass med takoverbygg.
4. Til byggesøknad skal det følge kotesatte terrengsnitt som viser eksisterende og planlagt terreng, og 3d-visualisering eller perspektivtegninger som synliggjør hvordan boligen integreres i omgivelsene.
5. Eksisterende vegetasjon på tomta skal bevares så langt det lar seg gjøre
6. Material- og fargebruk skal tilpasses landskapet. Eksempler på dette er trefarger og dempede kulører. Takflatene skal være matte.

Bortfall av tillatelse

Er det ikke rekvirert oppmålingsforretning senest 3 år etter at tillatelse til deling er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Mari Sørli
avdelingsingeniør

Dette er et elektronisk godkjent dokument.
