



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV BOLIGTOMT - 1621/59/2 - GRØNTVEDT HALLGEIR

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, avslås søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt fra gnr. 59, bnr. 2.

Begrunnelse:

Delingen vil sette til side hensyn bak LNFR-området i kommuneplanens arealdel, og hensyn bak plan- og bygningslovens § 1-8. Fordelene ved fradelingen er ikke vesentlig større enn ulempene.

Sakens bakgrunn og innhold

Hallgeir Grøntvedt søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av en boligtomt fra gnr. 59, bnr. 2. Den omsøkte tomta er oppgitt å være ca. 1,2 dekar, og ligger like ved veikrysset der veien går mot Storslottøya, mellom vei og sjø.

Plansituasjon

Tiltaket ligger i område som ikke er regulert. Arealet er avsatt til LNFR-område i kommuneplanens arealdel, og ligger tett ved sjøområde avsatt til område for naturvern. Tiltaket ligger også innenfor 100-metersbeltet fra sjø, og er i strid med plan- og bygningslovens § 1-8.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for etablering av en kombinert bolig- og næringstomt. Grunneiers datter ønsker å flytte tilbake til Kråkvåg og etablere seg der sammen med sin familie. Hennes samboer er taktekker, og kan tenke seg å drive med næring fra eiendommen.

Søknaden om dispensasjon begrunnes med tilflytting av en familie som ønsker å etablere seg på Kråkvåg. Etableringen ses i sammenheng med vedtaket om tunnel til øygruppen, og grunneier mener det er riktig å legge til rette for etablering av boligtomter.

Samordning/høring

Søknaden er ikke sendt til høring hos andre myndigheter før saken blir tatt opp til behandling i planutvalget. Dersom utvalget ikke følger rådmannens innstilling, må saken utsettes og sendes til høring hos Fylkesmannen før saken tas opp til realitetsbehandling. Lokal landbruksforvaltning må også uttale seg om saken.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Det søkes ikke om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 om 100-metersbeltet, men det anses at søknaden også gjelder dette. Søknaden begrunnes med hensyn til bosetting. I henhold retningslinjer i kommuneplanen skal følgende vurderes ved dispensasjonssøknad: «*Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging.*» Det samme forholdet anses gjelde for å utvikle Kråkvåg.

Når det gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, er det formålet LNFR det dispenseres fra. Særlig relevant her er L (landbruk) og N (natur).

Landbruk

Omsøkte tomt er plassert på et areal som er registrert som innmarksbeite i gårdskartet. Arealet med innmarksbeite er ca. 5 dekar. Fradeling av en boligtomt her vil trolig medføre at hele beiteparsellen går ut av drift. Saken må evt. behandles i henhold til jordloven.

Natur

Tomta vil grense til sjøareal som er gitt et vern (Ramsar) i kommuneplanens arealdel (Kråkvågsvaet). Verneformålet er fuglelivet og livsmiljøet til disse fuglene, som er lom, dykkere, dykkender og vadefugl. I miljødirektoratets naturbase er det i tillegg registrert et område rundt hele Kråkvåg med «viktig naturtype»: Bløtbunnsområder i strandsonen. Ved befaring i området nylig er det registrert vadefugler (Rødstilk) like vest for den lille odden omsøkt tomt er lokalisert på.

100-metersbeltet

Søknaden er i strid med plan- og bygningslovens § 1-8 om 100-metersbeltet. Hovedhensynet bak «fredningen» av 100-metersbeltet fra sjø, er hensynet til allmennhetens interesser, men også hensynet til natur- og kulturmiljøet og landskapet. Omsøkte tomt ønskes plassert like ved et sentralt trafikknutepunkt på Kråkvåg. Etableringen vil etter rådmannens vurdering medføre privatisering av et område ved sjø som kan være aktuelt å bruke for allmennheten i forbindelse med rekreasjon.

Det er tidligere fradelt tre hyttetomter på nabo-oddene like vest for omsøkte areal. Bygningsrådet innvilget dispensasjon fra 100-metersbeltet, og godkjente delingen i 1998. Dette kan i prinsippet telle positivt ved behandling av denne saken, i og med at det er etablert bebyggelse like i nærheten. Rådmannen vil imidlertid peke på at dette har liten vekt i denne saken, i og med at regimet rundt behandling av saker i 100-metersbeltet er betydelig skjerpet, at natur- og verneforhold nå tillegges stor vekt (mens det tidligere ikke var et tema), og at det i tillegg finnes landbruksmessige interesser.

Naturmangfoldloven

Søknaden er vurdert i henhold til §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Rådmannen mener at tiltaket nok ikke vil være i strid med forvaltningsprinsippene i §§ 8-12, men ut fra føre var-prinsippet (§ 9), bør det unngås å etablere en boligeiendom helt inntil verneområdet.

Dispensasjonsvurdering

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En dispensasjon vil styrke eksisterende grendemiljø og utvikling av Kråkvåg, men den foreslått tomten har så mange negative følger at rådmannen anbefaler at det ikke innvilges dispensasjon i dette tilfelle. Etter rådmannens vurdering finnes det gode tomtemuligheter på Kråkvåg som ikke utfordrer regelverket i samme grad som denne søknaden. En høring av fylkesmannen og fylkeskommunen vil med stor sannsynlighet medføre negative tilbakemelding, som trolig følges opp av klage dersom det fattes et positivt vedtak.

Etter rådmannens vurdering vil en dispensasjon i denne saken sette til side hensynene til allmennheten og hensynet til naturmiljøet. En dispensasjon vil heller ikke være i tråd med første ledd i formålsparagrafen om å fremme en bærekraftig utvikling. Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene, som loven krever.

Behandling av saken

Saken behandles direkte i planutvalget uten å være sendt på høring, da administrasjonen mener at saken ikke tilfredsstiller kravene i loven til å gi dispensasjon. Dersom utvalget er av en annen oppfatning, må behandlingen av saken utsettes, dokumentasjonen i saken kompletteres, saken sendes til behandling etter jordloven, og sendes på høring til Fylkesmannen før den igjen behandles av planutvalget.

Vedlegg:

- 1 Kart
- 2 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel