



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

GARTEN TORBJØRN - DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR DELING OG SAMMENSLÅING - 1621/61/5

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for Nikolinahaugen, og godkjenner fradeling av tilleggsareal fra gnr. 61 bnr. 5 som omsøkt, og sammenføring av gnr. 61, bnr. 40 og gnr. 61, bnr. 82.

Sakens bakgrunn og innhold

Torbjørn Garten søker 29.06.2016 om samtykke til fradeling av til sammen 0,7 daa randsonareal fra sin eiendom Garten gnr 61 bnr 5 på Garten i Ørland. Formålet er grensejustering og tilleggsareal til eksisterende fritidseiendom. Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for Nikolinahaugen. Tiltaket er i gul støysone i kommuneplanens arealdel.

Garten anfører at søknaden kommer som et resultat av arbeidet med å måle inn nye grenser for fritidseiendommen 61/82 etter at eierne av denne kjøpte naboeiendommen 61/40 som dødsbo. Planen er å sammenføre 61/40 med dagens fritidseiendom 61/82 og deretter ruste opp bygningsmassen og tomte.

Saken er behandlet i henhold til jordloven, og det er gitt dispensasjon fra fradeling i LNFR-område i kommuneplanens arealdel. Søknaden ble først bare delvis imøtekommet, men vedtaket ble påklaget, og landbruksnemnda ga klager medhold ved behandlingen 24.01.2017. I vedtaket forutsatte nemnda at eiendommene 61/40 og 61/82 blir sammenføyd.

Søknaden er i strid med pkt. 1.2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, som bl. a. sier følgende: «På hver eiendom tillates kun en bruksenhet. Maks 3 bygg tillates per tomt. Anneks skal være underordnet fritidsboligen og ikke overstige 25m² BYA». Søknaden er også i strid med reguleringsplan for Nikolinahaugen, der det er planlagt en vei over omsøkt tilleggsareal sør for fritidseiendommene.

Erververne (eierne av 61/40 og 61/82) har søkt om dispensasjon. Fraviket fra reguleringsplanen begrunnes med at veien ble lagt om i forhold til reguleringsplanen bl. a. på grunn av en trafokiosk. Avviket fra bestemmelsene fra kommuneplanens arealdel begrunnes bl. a. med at bygget på 61/40 er et gammelt hus i ganske dårlig forfatning, men at det har en historisk verdi, og at erververne ønsker å ta vare på dette. Dette bygget vil bli brukt som et anneks til bygget på 61/82, og vil ikke være en egen boenhet.

Ifølge SEFRAK-registeret er bebyggelsen på 61/40 trolig fra mellom 1875 og 1900. Det ble ikke angitt noen verneverdi ved registreringer.

Saken er ikke sendt eksterne myndigheter til høring.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Det kan i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 ikke gis dispensasjon 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.

Etter rådmannens vurdering vil tiltaket ikke sette til side hensyn i lovens formålsbestemmelse eller hensyn bak veiformålet i reguleringsplanen. Veien er lagt om, og vil ikke bli tilbakeført.

Når det gjelder bestemmelsene til kommuneplanens arealdel om begrensninger i antall og areal på bygninger, er det etter rådmannens oppfatning ikke spesielle, stedegne forhold som ligger til grunn for dette, men generelle vurderinger om skala og estetikk, og hva som regnes som normalt når det gjelder hyttebebyggelse. Anneks og uthus skal normalt være mindre enn hovedhuset, og ha lavere mønehøyde.

Rådmannen mener at disse bestemmelsene har sin funksjon, og at de ikke bør uthules. Bestemmelsene er imidlertid i utgangspunktet myntet på nybygg. Rådmannen mener at omsøkte tiltak ikke setter hensynene bak disse bestemmelsene til side. Erververne ønsker å ta vare på en bygning som nærmer seg 150 år, og som det fra storsamfunnets side kan være interesse for å bevare.

Dette er en spesiell sak, og ikke egnet til å skape presedens. Etter en samlet vurdering mener rådmannen fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Skisse med påskrift
- 3 Søknad om deling og matrikulering av grunneiendom - 1621/61/5
- 4 Særutskrift Behandling av klage i delingssak - 1621/61/5 - Garten Torbjørn