



## SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Uvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

**Saksbehandler: Kjell Vingen**

**Siv Schjølberg - klage på vedtak om deling av grunneiendom**

Vedlegg:

- 1 Særutskrift - Siv Schjølberg - deling av grunneiendom
- 2 Kart over omsøkt parsell
- 3 Klage på vedtak fra Arne Orderløkken
- 4 Klage på vedtak fra Siv Schjølberg

### **Sakens bakgrunn og innhold:**

Søknad om fradeling av tomt til fritidsbebyggelse på eiendommen gnr. 71, bnr. 1 fra Siv Schjølberg datert 27.09.2014 foreligger. Den omsøkte fradelingen ligger slik til at den betinger dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplan for Lysøya og fra bygge- og deleforbudet i hundremetersbeltet langs sjø.

Søknaden er behandlet etter jordloven og landbrukskontoret i Ørland/Bjugn har gjennom sitt vedtak i saken gitt samtykke til fradelingen.

Søknaden om dispensasjon er sendt sektormyndighetene for uttalelse. Fylkesmannen frarår i sin uttalelse at det gis dispensasjon, mens fylkeskommunen uttaler at tomt bør flyttes opp mot eksisterende vei slik at eventuell adkomst utløser minst mulig inngrep i terrenget.

Dispensasjonsspørsmålet ble behandlet i hovedutvalg for arealbruk og drift, vedtak 14/14 den 26.02.2014, hvor det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon på den omsøkte plasseringen. Hovedutvalget sa imidlertid i sitt vedtak at de ikke var avvisende til fradeling av hyttetomt på eiendommen på en alternativ plassering som ikke utfordrer terreng, hundremetersbeltet med mer i like stor grad.

Hovedutvalgets vedtak i sak 14/14 påklages av Beathe og Arne Orderløkken per e-post av 02.03.2014 og av Siv Schjølberg per brev datert 21.03.2014.

Beathe og Arne Orderløkken fremholder i sin søknad at landbrukskontoret i Ørland/Bjugn har samtykket i fradelingen. Klager tolker fylkesmannens fraråding som en fraråding på generelt grunnlag uten at fylkesmannen har vært på befaring. Hundremetersgrensen fra sjø godtas ikke som eneste begrunnelse da landbrukskontoret har samtykket til fradelingen og plasseringen ikke bryter hundremetersgrensen i stor grad. Plasseringen gjør at hytta ikke blir dominerende i terrenget samt at adkomstveien blir lagt på en måte som gjør at terrenget blir

ivaretatt. Flytting av hytta nærmere eksisterende vei vil etter klagers mening utfordre terrenget på en negativ måte som gjør at hytta blir mer dominerende i terrenget. Av hensyn til terrenget ønskes hytta plassert lavest mulig i terrenget. Det vises videre til begrensninger som høyspentledning over eiendommen gir og at dette må være en formildende grunn til dispensasjon. Klager ser heller ikke at hundremetersbeltet skal være grunn til avslag når en ser på bebyggelse ellers i kommunen.

Siv Schjølberg fremmer i stor grad en likelydende klage på vedtaket i hovedutvalg for arealbruk og drift. I tillegg til momentene som nevnes av Beathe og Arne Orderløkken nevnes at det er mest hensiktsmessig å bruke en eksisterende avkjørsel og at adkomstveg ikke ønskes lagt over eiendommen Lauvvika.

#### **Vurdering:**

Klage fra Beathe og Arne Orderløkken er rettidig innkommet. Rådmannen kan derimot ikke se at verken Beathe eller Arne Orderløkken er part i saken. Rådmannen mener på det grunnlag at klage fra Beathe og Arne Orderløkken må avvises.

Siv Schjølberg er hjemmelshaver for eiendommen gnr. 71, bnr. 1 og er part i saken. Underretning om det påklagete vedtaket i hovedutvalg for arealbruk og drift ble sendt fra kommunen den 27.02.2014. Klage fra Siv Schjølberg er mottatt i kommunen den 24.03.2014. Ut fra en klagefrist på tre uker og ordinær postgang anses klage for å være rettidig innkommet. Klagen tas følgelig til realitetsbehandling.

Dispensasjonsbehandlingen omfatter både dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplan for Lysøya og bygge- og deleforbudet i hundremetersbeltet langs sjø.

Rådmannen vil understreke at ingen har krav på dispensasjon. Dispensasjon kan gis etter plan- og bygningsloven § 19-2 dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsparagraf, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

På bakgrunn av ovennevnte er ikke et mindre avvik fra hundremetersbeltet og det faktum at det går en høyspentledning over eiendommen grunner til å gi dispensasjon. Videre kan det at det omsøkte tiltaket ligger i hundremetersbeltet langs sjø være god nok grunn til å avslå søknad om dispensasjon dersom vilkårene for å gi dispensasjon, nevnt i forrige avsnitt, ikke kan innfris. Landbrukskontoret behandler søknaden etter jordloven. Vurderinger etter plan- og bygningsloven angår andre forhold som er uavhengig av behandling etter jordloven.

Klager viser videre til at hundremetersbeltet ikke kan være grunn til avslag i det det vises til bebyggelse ellers i kommunen. Rådmannens kommentar til dette er at noe bebyggelse i hundremetersbeltet er eldre enn bestemmelsene om bygge- og deleforbud i hundremetersbeltet ble innført, annen bebyggelse er oppført innenfor reguleringsplaner der spørsmålet om bygging innenfor hundremetersbeltet langs sjø er avklart gjennom planprosesser og at det finnes eksempler på at det i konkrete tilfeller er funnet grunn til å dispensere fra bygge- og deleforbudet.

Rådmannen deler klagers oppfatning av at den omsøkte plasseringen av tomt isolert sett ligger til rette for en hyteplassering som ikke vil dominere i terrenget. Plasseringen ligger i et område som er relativt uberørt, et stykke fra øvrig bebyggelse og infrastruktur. Dette gir en forholdsvis lang adkomstveg til en enkelt hytte.

#### **Vurdering etter naturmangfoldloven:**

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

Det er ingen kjente lokaliteter med spesielle naturkvaliteter som blir berørt av den omsøkte fradelingen. Kystområdene i Bjugn er relativt godt kartlagt og kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok.

#### § 9. Føre-var-prinsippet

Føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse da kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok.

#### § 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

Den omsøkte fradelingen ligger et stykke fra vei og øvrig bebyggelse i et relativt urørt område. Hyttetomta sammen med areal som går med til planlagt adkomst må sies å gi en forholdsvis stor belastning på økosystemet. En kan tenke seg at en praksis med å gi dispensasjon i tilsvarende saker vil gi en for stor samlet belastning på økosystemet.

#### § 11. Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Dersom det skal gis dispensasjon må tiltak gjøres på en mest mulig skånsom måte. Dersom det skulle være behov for avbøtende tiltak må det økonomiske ansvaret for dette bæres av tiltakshaver.

#### § 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Dersom dispensasjon skal gis må det ved etablering av veg og hytte benyttes metoder som gir minst mulig inngrep i terrenget.

#### **Folkehelsevurdering:**

For tiltakshaver og dennes familie kan en hytte på en lokalitet som omsøkt ha positiv helseeffekt. På den annen side vil arealet som urørt være et potensielt område for allmennhetens bruk. Nedbygging av områder i hundremetersbeltet langs sjø kan ut fra det ha en negativ innvirkning på folkehelsen. For brukere av en hytte vil den positive helseeffekten kunne ivaretas også med en alternativ plassering av hyttetomta.

#### **Oppsummering:**

Klage fra Beathe og Arne Orderløkken bør avvises da de ikke er part i saken.

Rådmannens vurdering er at den omsøkte fradelingen av en enkelt hyttetomt, inklusive areal som går med til adkomstveg, gir et så stort fotavtrykk at det vil tilsidesette hensynet til bestemmelsen det søkes dispensasjon for. Fordelene ved en dispensasjon vil, etter rådmannens skjønn, ikke være større enn ulempene.

Rådmannen kan ikke se at det fremkommer nye opplysninger i klagen som gjør at vedtaket bør endres.

#### **Hovedutvalgslederens innstilling:**

Hovedutvalg for arealbruk og drift avviser, med hjemmel i forvaltningsloven § 33, klage fra Beathe og Arne Orderløkken da de ikke er part i saken.

Hovedutvalg for arealbruk og drift tar ikke klage fra Siv Schjølberg til følge, og opprettholder vedtak 14/14 av 26.02.2014. Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.