

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
13/31	Planutvalget - Ørland kommune	17.10.2013

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan - oppføring av bolig på gnr. 59, bnr. 5 - Marthe Hildrum og Thomas Schjølberg**Vedlegg:**

- 1 Søknad om byggetillatelse for bolig - 1621/59/5
- 2 Utsnitt delplan Storfosna/Kråkvåg
- 3 Bilde 1
- 4 Bilde 2
- 5 Situasjonsskart. Opprinnelig og endret plassering
- 6 Uttalelse - dispensasjon fra kommunplanens arealdel - byggtillatelse for bolig 1621/59/5
- 7 Thomas Schjølberg og Marthe Hildrum - 1621/59/5 - Omdisponering av areal til bolig. Behandling etter jordloven.

Sakens bakgrunn og innhold

I brev datert 20.07.13 søker Thomas Schjølberg og Marthe Hildrum om "byggetillatelse" for oppføring av ny bolig på sin eiendom gnr. 59, bnr. 5 på Storslåttøya på Kråkvåg.

De bor i dag i et lite eldre hus som er lite egnet for en familie på 5. De ønsker å satse på fortsatt bosetting på øya, og driver i dag hytteutleie mm. Det søkes ikke om fradeling.

Området der bolig ønskes plassert ligger i område som i kommunedelplan for Storfosna - Kråkvåg er underlagt planformål LNF, sone 1, hvor det er forbud mot spredt bolig - og fritidsbebyggelse. Tiltaket forutsetter derfor dispensasjon fra delplanen og håndteres som dette før det søkes ordinær byggetillatelse med tilhørende tegningsmateriale og nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 20-1. Dispensasjonssaken er også sendt på nabovarselsrunde slik loven krever.

Det er per i dag ingen planer om å fradele tomte. Søknaden gjelder derfor ikke deling.

Søknaden har vært oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag som har avgitt sin uttalelse i brev av 20.09.13. Fylkesmannen viser generelt til at 100-metersbeltet langs sjøen er definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud. Der det allikevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter en langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvis tiltak.

Fylkesmannen skriver videre at kommunen har befart området og vurdert at boligen er plassert på den måten som tar mest mulig hensyn til strandsonen. Fylkesmannen mener imidlertid det er uheldig dersom kommunen åpner for en ytterligere bit for bit utbygging av strandsonen da dette over tid kan få negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og landskap. Fylkesmannen fraråder derfor at det gis dispensasjon. Dersom kommunen likevel ønsker å gi dispensasjon som omsøkt, ber fylkesmannen om at ny bolig etableres så nært eksisterende bebyggelse som mulig og at nytt bygg plasseres på en slik måte at det tilpasses terrenget.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune har av kapasitetsmessige årsaker ikke vurdert tiltaket med henblikk på kulturminner. De minner derfor på den generelle aktsomhetsplikten i kulturminnelovens § 8.

Fylkesmannens uttalelse ble oversendt tiltakshaver som da valgte å trekke boligen noe nærmere eksisterende bebyggelse. Avstanden fra nærmeste strandsone er da henholdsvis ca. 50 m mot øst og ca. 90 m mot bukt i nordvest (tidligere henholdsvis ca. 50 m og 70 m). Avstanden mot øst anses imidlertid mindre relevant da en her har en eksisterende fritidsbolig mye nærmere sjøen).

Søknaden er også oversendt felles landbrukskontor for Ørland og Bjugn til behandling etter jordloven. Landbrukskontoret har per administrativt vedtak av 09.10.13 samtykket i omdisponering av ca 1 daa innmarksbeite til boligformål under forutsetning av at det settes av en adkomst-trasé forbi tomte til nordre del av Storslåttøya.

Administrasjonens vurdering

Kommunen har befart området sammen med tiltakshaver for å vurdere aktuelle egnede alternativer, som samtidig tar mest mulig strandsonehensyn. Den plassering som er foreslått ligger nært inntil eksisterende bebyggelse og eksisterende atkomstveg kan benyttes.

Mot øst ligger allerede en fritidsbolig nærmere sjøen. Mot vest er det en liten vik som medfører at byggeavstanden mot denne strandlinjen blir 90 m. Typisk ferdsel ut på nordlige deler av Storslåttøya går langs sjøen på østsiden nedenfor eksisterende fritidsbolig. Det er ingen naturlig passasje ut i dette området der bolig er søkt plassert, da man i så fall må ferdes over eksisterende private tomter/innmark. Strandsonehensyn blir derfor i svært liten grad berørt av tiltaket.

Området består av grunnlendt mark/berg registrert som innmarksbeite på gårdskart. Området brukes ikke til beite i dag da grunneier ikke har husdyr.

Vurdering etter prinsippene i naturmangfoldloven:

Byggestedet omfattes ikke av områder som er registrert som særlig viktig naturområde jfr. kommunens kartlegging av områder som er viktig for biologisk mangfold. Det omfattes imidlertid av "område 7" i kommunens viltkart - et området som omfatter sjø og øylandskap vest for Kråkvågsvaet fuglefredningsområde p.g.a. øyenes betydning for overvintrende sjøfugl.

Vi vil anta at de primære interessene her tilligger holmer, skjær og nærmeste strandsone og at bygging på dette området ikke vil komme i konflikt med viltinteressene. Fylkesmannen har ikke påpekt dette forholdet konkret.

De hensyn som ligger til grunn for naturmangfoldloven med tilhørende bestemmelser anses ikke å bli berørt av en bolig på omsøkte tomt.

Konklusjon:

Kommunen mener at de hensyn som ligger til grunn for planformålet og byggeforbudet i § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge at tiltaket, og tilråder at dispensasjon innvilges. Kommunen vil sette vilkår om at huset høyde, utforming og materialbruk tilpasses de bebygde og naturlige omgivelser.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges herved dispensasjon fra henholdsvis kommunedelplan for Storfosna/Kråkvåg og fra § 1-8 i plan- og bygningsloven for oppføring av bolig på gnr. 59, bnr. 5 som omsøkt.

Vilkår: Boligen må gis en form, høyde og materialbehandling som harmonerer med omliggende terreng, og som tilpasses landskapet med sikte på å unngå silhuettvirkning.

Begrunnelse framgår av saksvurderingene.

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 17.10.2013

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges herved dispensasjon fra henholdsvis kommunedelplan for Storfosna/Kråkvåg og fra § 1-8 i plan- og bygningsloven for oppføring av bolig på gnr. 59, bnr. 5 som omsøkt.

Vilkår: Boligen må gis en form, høyde og materialbehandling som harmonerer med omliggende terreng, og som tilpasses landskapet med sikte på å unngå silhuettvirkning.

Begrunnelse framgår av saksvurderingene.