



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA LNF - FORMÅLET I KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG PBL. § 1-8 FOR FRADELING AV PARSELL TIL BOLIGFORMÅL FRA 5015/59/5 - STORSLÅTTØYA

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Ørland kommune ved Planutvalget søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 (det generelle bygge- og delingsforbudet i 100-metersbeltet) for fradeling av parsell til boligformål fra gnr. 59 bnr. 5, som vist på kart av 03.12.2019.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Det skal anlegges en minimum 5 meter bred adkomst-trasé til nordre del av Storslåtøya som en forlengelse av adkomsten til tomta. Traseen skal være åpen for fri ferdsel. Til byggesøknad skal det følge situasjonsplan som viser traseen.
2. Privat septiktank kobles på eksisterende utløp. Det etableres ikke nytt utslippspunkt i sjø.
3. Mønehøyde på ny bebyggelse må ikke overstige kote 15.
4. Store terrenginngrep som følge av sprenging eller oppfylling må unngås.
5. Ny bebyggelse skal gis en material- og fargebruk, volum og formuttrykk som bidrar til å dempe silhuettvirkningen. Dette skal redegjøres for i en eventuell byggesøknad.
6. 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.

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune har mottatt søknad om fradeling av en parsell til bolig på 1000m² fra gnr. 59 bnr.5 (59/5) på Storslåtøya i Ørland kommune. En fradeling som omsøkt betinger dispensasjon fra LNFR- formålet i kommuneplanens arealdel og det generelle bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen (pbl. § 1 – 8).

I 2013 fikk grunneier innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av bolig på gnr 59/5. Boligen ble aldri oppført, men grunneier ønsker nå å fradele dette arealet fra 59/5 i forbindelse med salg av grunneiendommen. I forbindelse med behandlingen av dispensasjonssøknaden i 2013, gjennomførte kommunen en befaringsammen med tiltakshaver der aktuelle alternativer ble vurdert. Arealet som nå er foreslått fradelte er det samme arealet som den gang ble vurdert som best egnet for oppføring av ny bolig. Det er lagt nært inntil eksisterende bebyggelse og eksisterende atkomstveg kan benyttes videre. Tiltakshaver søker om fradeling av arealet for å kunne bli boende på

Storslåttøya og argumenterer for at det vil være med på ivareta befolkningsgrunnlaget på Kråkvåg.

Arealet som er ønsket fradelt ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er underlagt planformål LNFR. I kommuneplanens arealdel er det ikke lagt opp til spredt boligbygging i LNFR-områdene, men i kommuneplanens planbestemmelser pkt. 5.0 står det at det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna og Kråkvåg. Videre står det at spredt bebyggelse ikke skal være i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft-, kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser.

Området består av grunnlendt mark og er registrert som innmarksbeite på gårdskart. I 2013 ble dispensasjonssøknaden oversendt felles landbrukskontor for Ørland og Bjugn til behandling etter jordloven. Landbrukskontoret samtykket i vedtak av 09.10.13 til omdisponering av ca. 1 daa innmarksbeite til boligformål under forutsetning av at det settes av en adkomst-trasé forbi tomta til nordre del av Storslåttøya. Omdisponering ble ikke foretatt innen tre år, og samtykket til omdisponering er dermed falt bort.

Søknad om fradeling til boligformål ble oversendt landbrukskontoret til jordlovsbehandling den 06.11.2019. Landbrukskontoret har kommet med en foreløpig vurdering av tiltaket. Dersom det innvilges dispensasjon må saken behandles etter jordloven. Landbrukskontoret hadde følgende kommentar til søknad om fradeling av boligtomt som omsøkt:

På et større gårdsbruk i drift ville en fradeling så nært tunet på en landbrukseiendom ikke kunne godkjennes etter jordloven. Eiendommens størrelse er såpass liten at det er vanskelig å se for seg at det kan bli landbruksdrift i vanlig forstand på eiendommen Storslåttøya. Eiendommen " Storslåttøya gnr. 59, bnr. 5 " er på totalt 113 daa, fordelt på 17 daa fulldyrka jord, 40 daa innmarksbeite og 56 daa annet areal. Vil vi sansynligvis derfor kunne akseptere en fradeling etter jordloven.

Ved tillatelse til omdisponering i 2013 ble det forutsatt at det settes av en adkomst-trasé til nordre del av Storslåttøya forbi omsøkt boligtomt. Når det nå blir aktuelt med fradeling bør kravet antagelig skjerpes til at det anlegges en minimum 5 meter bred adkomst-vei til nordre del av Storslåttøya forbi den omsøkte boligtomta.

Landbrukskontoret har imidlertid påpekt at saken ikke helt kurant med tanke på at tunet på landbrukseiendommen blir totalt innbygd.

Det omsøkte arealet ligger innenfor området som er foreslått for marin verneplan og området ligger vest for Krågvågsvaet fuglefredningsområde. Lokalitetene her har samme funksjon for overvintrende sjøfugl som frednings- området i Kråkvågsvaet, selv om arts- og individantallet er noe lavere. Flere truede arter bruker disse områdene til næringssøk. Hele Kråkvåg er registrert som svært verdifullt kulturlandskap og det aktuelle området er kartlagt som viktig friluftsområde.

Saken ble sendt på høring til Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag den 30.10.2019.

Trøndelag fylkeskommune har i sin uttalelse skrevet det følgende:

Omsøkte areal er det samme som det ble søkt bygging av bolig på i 2013. Fylkeskommunen hadde da ikke merknader til bygging av bolig. Hele Kråkvåg er

registrert som svært verdifullt kulturlandskap og det aktuelle området er kartlagt som viktig friluftsområde. Fylkeskommunen har ikke merknader til selve fradelingen, men når det kommer til byggesak må bygget innordne seg eksisterende bebyggelse og terreng, samt plasseres slik at silhuettvirkning unngås.

For øvrig minnet de om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom det under opparbeiding dukker opp noe spesielt i grunnen, må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

Fylkesmannen i Trøndelag har uttalt seg kritisk til en fradeling som omsøkt og hadde flere merknader i sin uttalelse:

Landbruk

[...] Tunet på landbrukseiendommen er allerede svært omkranset av tidligere fradelinger. Uavhengig av type framtidig drift på landbrukseiendommen vil det være en ulempe for framtidige drivere dersom tunet blir helt innbygd/omringet av fradelinger. Dette i særdeleshet dersom det skulle bli husdyrproduksjon på eiendommen igjen. Ut fra påregnelige drifts- og miljømessige ulemper for landbrukseiendommen er vi derfor kritisk til fradelingen slik den er foreslått, og gir derfor et faglig råd om ikke å åpne for fradelingen som omsøkt.

Klima og miljø

[...] Den omsøkte fradelingen vil medføre videre fortetting i et område som allerede er privatisert. [...] I kommuneplanens arealdel for Ørland kommune er det ikke åpnet for spredt boligbebyggelse i LNFområder. I kommuneplanens planbestemmelser pkt. 5.0 er det likevel åpnet for å gi dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Kommunen mener dette gjelder særskilt Storfosna og Kråkvåg. Videre står det at spredt bebyggelse ikke skal være i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluftsliv-, kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser. I dette tilfellet er tiltaket i konflikt med både PBL § 1-8, friluftslivsinteresser og naturmangfold.

[...] Sjøområdene rundt Storfosna og Kråkvåg er kartlagt og klassifisert som et svært viktig friluftsområde. Det vil være viktig å ivareta allmennhetens interesser og å sikre tilgangen i et slikt område. På land er arealene klassifisert som viktig for friluftslivet.

Det er uheldig dersom kommunen åpner for ytterligere utbygging på Storslåtøya og vi påpeker at en slik bit-for-bit-utbygging av strandsonen er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av gjeldende arealplan og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Sumeffekten av en slik bit-for-bit utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og landskap. En tillatelse til dette tiltaket vil kunne føre til presedens der en vil kunne forvente å få flere liknende søknader i fremtiden.

[...] Dersom det skal anlegges nytt avløp må kommunen som forurensningsmyndighet vurdere effekten av utslippet i resipienten. I den sammenheng vil vi påpeke at flere truede arter som lomvi (kritisk truet) krykkje (sterkt truet) og horndykker (sårbar) bruker disse områdene til næringsøk, jf. Artsdatabankens Artskart. Området Kråkvågsvaet-Grandfjæra-Bjugnfjorden er foreslått vernet som marint verneområde. [...] I henhold til § 44 i naturmangfoldloven (tiltak ved igangsatt saksbehandling) må alle nye tiltak søkes dispensasjon i dette området. Det vil si at nye avløpsrør ut i det foreslåtte marine vernet må søkes dispensasjon fra forvaltningsmyndigheten (Fylkesmannen i Trøndelag).

Vårt faglige råd er at ikke gis dispensasjon for bygging av ny bolig.

Administrasjonens vurdering

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynet 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. Ved dispensasjon fra loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Kommunen bør heller ikke gi dispensasjon i saker der berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd.

Tiltakshaver søker om fradeling av arealet for å kunne bli boende på Storslåttøya og argumenterer for at det vil være med på ivareta befolkningsgrunnlaget på Kråkvåg. Det vil således være i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt. 5.0, det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Administrasjonen er av den oppfatning at det bør tillegges vekt at en fradeling vil kunne bidra til å styrke det eksisterende grendemiljøet på Storslåttøya. Det vurderes følgelig som en fordel knyttet til den samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringen.

En fradeling som omsøkt fører imidlertid til en fritt omsettelig tomt. Det er ikke uproblematisk og må vurderes som en ulempe som følge av innvilget dispensasjon. Selv om tiltakshavers intensjon er å bosette seg på Storslåttøya, er det ingen garanti for at parsellen på et senere tidspunkt ikke vil bli omsatt som fritidsbolig.

Fylkesmannen har vurdert at en tillatelse til dette tiltaket vil kunne føre til presedens der en vil kunne forvente å få flere liknende søknader i fremtiden. Kommunen har imidlertid ikke mottatt henvendelser som tilsier at det vil komme flere liknende søknader her i fremtiden. Søknad om fradeling til fritidsformål vil ikke være i henhold til kommuneplanens bestemmelser pkt. 5.0, og vil følgelig ikke behandles som et likt tilfelle på samme sted som herværende søknad. Med bakgrunn i denne vurderingen mener vi at faren for presedens er liten. Enhver dispensasjonssøknad skal dessuten behandles konkret, og kommunen kan når som helst beslutte å sette et tak for dispensasjoner for fradeling.

Landbrukskontoret har foreløpig vurdert det slik at eiendommens størrelse begrenser muligheten for at det kan etableres landbruksdrift i vanlig forstand på eiendommen Storslåttøya, og har skrevet at de sannsynligvis vil kunne akseptere en fradeling etter jordloven. Landbrukskontoret har imidlertid foreslått at det anlegges en minimum 5 meter bred adkomsttrasé til nordre del av Storslåttøya forbi den omsøkte boligtomta åpen for fri ferdsel. Administrasjonen stiller seg bak denne vurderingen, og dette bør stilles som et vilkår ved et positivt vedtak i denne saken. Traseen bør anlegges som en forlengelse av adkomsten til tomta, og en eventuell framtidig garasje kan følgelig ikke etableres i enden av adkomsten da det vil sperre for traseen videre.

100-metersbeltet

Mot øst ligger det en fritidsbolig nærmere sjøen. Terrenget langs sjøen nedenfor eksisterende fritidsboligen er bratt og legger begrensning for ferdsel ut på nordlige deler av Storslåtøya. Den mest egnede passasjen går mellom fritidsboligen og det omsøkte arealet. Fradelingen vil kunne legge ytterligere begrensning på ferdsel i strandsonen ved at det kan virke privatiserende. Formålet bak bestemmelsen er derfor noe tilsidesatt, men kanskje ikke vesentlig. En trasé som foreslått vil være et avbøtende tiltak.

Fylkesmannen har påpekt at det ved nye avløpsrør ut i det foreslåtte marine vernet må søkes dispensasjon fra forvaltningsmyndigheten (Fylkesmannen i Trøndelag). Det går imidlertid fram av søknaden at ny bolig på parsellen skal ha privat septiktank som kobles på eksisterende utløp. Det kan også stilles som et vilkår i et positivt vedtak slik at en sikrer at det ikke etableres et nytt utslippspunkt i det foreslåtte marine vernet.

Visuelle kvaliteter

Kråkvåg og Storslåtøya er visuelt sårbare miljø og hele Kråkvåg er registrert som et svært verdifullt kulturlandskap. Lite vegetasjon og små terrengvariasjoner fører til at bebyggelse lett blir svært synlige i terrenget, de får silhuettvirkning. Fylkeskommunen skrev i sin uttalelse at nye bygg må innordne seg eksisterende bebyggelse og terreng, samt plasseres slik at silhuettvirkning unngås. Administrasjonen er enige i denne vurderingen.

Arealet som ønskes fradelt ligger ca. 7-8 m.o.h og like nedenfor en åskam med en høyde på 22,6 m.o.h. Terrenget opp mot åskammen er bratt skrånende. Det bidrar til å dempe silhuettvirkningen av tiltaket noe. Administrasjonen foreslår at parsellen bør flyttes noe lenger øst, slik at ny bebyggelse legges i det lett skrånende terrenget mot øst.



Dersom det innvilges dispensasjon for fradeling bør det stilles vilkår om at store terrenginngrep som følge av sprenging eller oppfylling må unngås, at nye bygg legges inn i terrenget og at de må gis en material- og fargebruk, volum og formuttrykk som bidrar til å dempe silhuettvirkningen og bidrar til at ny bebyggelse framstår som en integrert del av omgivelsene. Maks mønehøyde bør settes til kote 15, og det bør samtidig stilles vilkår om kotesatte terrengsnitt som klart viser eksisterende og planlagt terreng, og 3d-visualisering eller perspektivtegninger som synliggjør bebyggelsen i dens omgivelser.

Vurdering av tiltak ihht. Naturmangfoldsloven (nml)

Administrasjonen har vurdert tiltaket ihht nml. §§ 8 – 12:

- *nml. § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)*
Arealet ligger som nevnt innenfor området som er foreslått for marin verneplan og like vest for Kråkvågsvaet fuglefredningsområde. Lokalitetene har samme funksjon for overvintrende sjøfugl som frednings- området i Kråkvågsvaet, men arts- og individantallet er noe lavere. Flere truede arter bruker området i sjøen øst for arealet til næringssøk. Hele Kråkvåg er registrert som svært verdifullt kulturlandskap og det aktuelle området er kartlagt som viktig friluftsområde. Kunnskapsgrunnlaget bygger på eksisterende registreringer. De nasjonale miljødatabasene Naturbase, Miljøstatus og artskart er benyttet.
- *nml. § 9 (føre – var- prinsippet)*
Administrasjonen mener at eksisterende kunnskap om området er tilfredsstillende og føre-var prinsippet er dermed ikke tillagt vekt.
- *nml. § 10 (samlet belastning)*
Det skal gjøres en vurdering av samlet belastning som følge av eksisterende situasjon, samtidige og planlagte inngrep, samt andre påvirkninger som klimaendringer og forurensning. Tiltaket kan føre til negativ påvirkning på naturen og arts mangfoldet i området. Det kan imidlertid stilles vilkår i et positivt vedtak som bidrar til å redusere belastningen.
- *nml. § 11 (kostnader ved miljøforringelse)*
Eventuelle kostnader ved å hindre eller begrense skade på miljø og naturmangfold må dekkes av tiltakshaver. Det innebærer alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak.
- *nml. § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*
På generell basis bør tiltak utføres på en mest mulig skånsom måte for miljøet og ulike løsninger må vurderes med hensyn til blant annet naturmangfold. I sårbare miljø som på Stor slåttøya er det spesielt viktig at tiltak utføres slik at det blir minst mulig terrenginngrep.

Konklusjon:

Det foreligger negativ uttalelse fra en berørt statlig myndighet, Fylkesmannen i Trøndelag, og i henhold til pbl. § 19-2 bør det ikke innvilges dispensasjon når en berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Administrasjonen har forståelse for Fylkesmannens innvendinger, men mener at de nevnte hensynene kan ivaretas ved at det stilles vilkår i dispensasjonsvedtaket, som drøftet.

Vi har vurdert at en fradeling vil kunne bidra til å styrke det eksisterende grendemiljøet på Stor slåttøya og tillagt det vekt som en fordel knyttet til den samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringen. Videre ser vi at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad.

Administrasjonen har med bakgrunn i de vurderingene som er gjort, dog under noe tvil, kommet fram til at dispensasjon fra LNFR-formålet kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 for fradeling av parsell til boligformål fra 59/5 kan innvilges med vilkår.

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling - 5015/59/5
- 2 Følgebrev
- 3 Kart
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av parsell til

- boligformål fra eiendommen 5015/59/5 - Storslåtøya
- 5 Svar på oversendelse til jordlovsbehandling - fradeling av boligtomt fra 5015/59/5 - Storslåtøya
 - 6 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av parsell til boligformål - Storslåtøya - 5015/59/5
 - 7 Særutskrift - Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan - oppføring av bolig på gnr. 59, bnr. 5 - Marthe Hildrum og Thomas Schjølberg
 - 8 Storslåtøya - oversiktskart
 - 9 Kart - Forslag til grenser 03.12.2019