



Ørland kommune

Postboks 401

7129 BREKSTAD

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av parsell til boligformål - Storslåtøya - Ørland 59/5

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger **faglige råd** fra fagavdelingene.

Landbruk

Den omsøkte fradelingen av tomt til boligformål, på 1000 m², fra eiendommen gnr/bnr 59/5 på Storslåtøya på Kråkvåg, er det samme arealet som ble godkjent omdisponert til boligformål i 2013. Boligen ble ikke oppført, og søknaden innebar den gang ikke fradeling.

Tomta ligger i et LNFR-område, ikke åpnet for spredt boligbygging, men hvor kommunen i planbestemmelse til kommuneplanen har signalisert at bosettingshensynet skal vektlegges tungt der dette styrker eksisterende grendemiljø, og Kråkvåg og Storfosna er herunder særskilt nevnt. Det går imidlertid fram at eventuell spredt bebyggelse ikke skal være i konflikt med viktige landbruksnatur-, vilt-, friluft-, kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser.

Det konkrete arealet består ihht NIBIOs markslagskart av grunnlendt mark registrert som innmarksbeite. Tomta ligger nord for gårdstunet på eiendommen, og like bak/vest for fradelt fritidsbolig. Området nyttes ikke til beite i dag. Av kommunens oversendelse går det fram at det ble gjennomført en befaring i 2013, og at den nå omsøkte plasseringen ble vurdert som best egnet. Ved jordlovsbehandlingen i 2013 ble det forutsatt at det måtte sikres en adkomst forbi boligen til nordre del av Storslåtøya. 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



Vi viser til vår uttale til dispensasjonssøknad for bygging av bolig, datert 20.09.2013. I 2013 fikk grunneier innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av bolig på gnr 59 bnr 5. Boligen ble aldri oppført, men grunneier ønsker nå å fradele dette arealet fra eiendommen. Det søkes derfor nå om dispensasjon fra LNF-formålet i kommunedelplan Storfosna-Kråkvåg og plan- og bygningsloven § 1-8 for fradeling av parsell til boligformål på eiendommen gnr 59 bnr 5 på Storslåtøya på Kråkvåg.

Den omsøkte fradelingen vil medføre videre fortetting i et område som allerede er privatisert. Kommunen opplyser at ny bolig skal oppføres nært eksisterende bebyggelse og at eksisterende adkomstveg kan benyttes.

I kommuneplanens arealdel for Ørland kommune er det ikke åpnet for spredt boligbebyggelse i LNF-områder. I kommuneplanens planbestemmelser pkt. 5.0 er det likevel åpnet for å gi dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende gremdemiljø. 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.

Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (pbl § 1-8). Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. I henhold til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* skal byggeforbudet i strandsonen i Ørland kommune praktiseres strengt.

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. Kommunen mener tiltaket ikke vil være ytterligere til hinder for fri ferdsel i strandsonen, da nytt bygg blir plassert lenger unna strandlinja enn eksisterende fritidsbolig i øst. Mot vest vil byggeavstanden til strandlinjen bli 70 meter.

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.

Det går ikke klart frem av søknaden om det skal anlegges avløp fra eiendommen eller om eksisterende avløp skal benyttes. 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. Det ble meldt oppstart av marint vern i 26.06.2017, og verneforslaget ble sendt ut på høring sommeren 2019 med høringsfrist 01.03.2020. 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.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil. I denne saken er det spesielt viktig at vurderingen etter naturmangfoldloven § 10 *samlet belastning* blir gjort grundig med tanke på faren for presedens som denne saken kan føre til. Vurderingen skal ta høyde for mulige fremtidige tiltak, jf. veileder til Naturmangfoldloven kapittel II, pkt. 7.5.4.

Ved spørsmål til Fylkesmannens uttalelse ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Mari Mogstad (e.f.)
direktør
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25
Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09

Kopi til:
Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER