

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING AV 33/12

Rådmannens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra plankravet i bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 2, eller fra bygge- og deleforbudet i strandsona jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Ved vurderingen er det langt avgjørende vekt på at hensynene bak plankravet gjør seg gjeldende med styrke og at området bør detaljreguleres før utbygging.

Sakens bakgrunn og innhold:

Søknaden

Vi mottok søknaden 03.10.2019, og endring/komplettering av søknaden 15.11.2019 og 26.11.2019, se vedlegg 1-5. Søknaden er vedlagt en situasjonsplan med nabogrenser, planlagt plassering av bolig og begrunnet dispensasjonssøknad.

Søknad om dispensasjon fra plankravet er i det vesentlige begrunnet med at tomta skal brukes av grunneiers niese som kommer flyttende fra Oslo. I tillegg er det anført at infrastruktur er fullt mulig og at plasseringen av tomta er i kanten av det vedtatte arealet. I tillegg er det levert en nærmere beskrivelse av tiltaket og en begrunnelse for plasseringen.

Tiltaket

Tiltaket er fradeling av boligtomt på 33 bnr. 12. Arealet som ønskes fradelt er ubebygget. Tomta er omsøkt med nabogrense ca. 50 lengemeter og ca. 15 høydemeter fra strandlinja. Arealet som ønskes fradelt er ca. 1400 m². I tillegg er det inntegnet en atkomstveg på ca. 80 lengdemeter, som ikke er en del av delingssøknaden.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Planstatus

Arealet er satt av til byggeområde bolig i kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune (KPA). Dette er et nytt byggeområde som ble vedtatt ved rullering av KPA i september 2019. Arealet er ikke detaljregulert for utbygging, og planarbeid er ikke igangsatt.

I bestemmelser til KPA § 2 første ledd er det vedtatt et plankrav før tiltak, som også gjelder for fradeling av tomter. Fradeling kan ikke godkjennes uten at området er regulert, eller dispensasjon er innvilget. Dispensasjon fra plankravet i KPA § 2 er omsøkt. Hensynene bak

plankartet er blant annet at helhetlig planlegging ved planprosess sikrer medvirkning, offentlighet, kvalitet og demokrati frem for avgjørelser om utbygging. Det fremkommer av retningslinjene til KPA § 2 at dispensasjonssøknader vil bli møtt med en streng vurdering jf. pbl. § 19-2.

Det fremkommer av retningslinje til KPA § 9-8 at *"Der det er satt av areal til utbygging mindre enn 100 meter fra sjøen er det særlig viktig at det blir vedtatt reguleringsplan før området blir utbygd. I disse områdene er det mange kryssende hensyn som skal ivaretas, og det gjøres best ved helhetlig planlegging. [...]"*

Det fremkommer av bestemmelser til KPA § 5 tredje ledd at *"Ved detaljregulering av byggeområder mot sjø- og vassdrag skal byggegrense mot sjø/vassdrag konkret vurderes. Ved vurderingen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser."*

Det er ikke vedtatt *særlig* bestemmelse om tomtestørrelse for dette utbyggingsområdet. Føringen for planarbeidet blir derfor som for *"Øvrige utbyggingsområder for bolig"* jf. bestemmelser til KPA § 9-8, dvs. maksimalt arealbruk 1,4 daa bruttoareal pr. boligenhet.

Bygge og deleforbudet i strandsona

Tomta er plassert nærmere strandlinja enn 100 meter. Avstanden er ikke innmålt i situasjonsplanen, men målinger i kart viser at nærmeste omsøkte nabogrense er ca. 50 meter fra strandlinja. Deling som omsøkt kan ikke godkjennes uten at det er vedtatt en reguleringsplan som har arealformålsgrense/byggegrense mot sjø, alternativt at det er gitt en dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i pbl. § 1-8. Dispensasjon fra bygge- og deleforbudet er omsøkt. De generelle hensyn bak dette bygge- og deleforbudet er i det vesentlige i overensstemmelse med KPA § 5 tredje ledd, se forrige avsnitt.

Gårdskartet

Arealet som blir berørt av tiltaket er i gårdskartet registrert som *annet marklag*. Deling fordrer dispensasjon fra delingsforbudet i jordloven § 12.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til dispensasjonssøknaden, men minner om at det eventuelt må søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra fylkesvegen, se vedlegg 8.

Fylkesmannen

Fylkesmannens faglige råd er at det ikke blir gitt dispensasjon til fradeling, se vedlegg 7.

Fylkesmannen vurderer at der særlig viktig at det blir vedtatt reguleringsplan før utbygging innenfor 100-metersbeltet mot sjø og at det er uheldig med en bit-for-bitutbygging her uten reguleringsplan.

Fylkesmannen vurderer at det bør igangsettes en planprosess for å sikre at området for helhet får best mulig arealutnyttelse, og minner om at å gi dispensasjon til en fradeling kan føre til presedens, og at en kan forvente lignende søknader fremover.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen anbefaler at det ikke gis dispensasjon, se vedlegg 6.

Fylkeskommunen viser til vurderinger i kommuneplanprosessen der det fremkommer at området har stort potensiale for eldre tids kulturminner, og at allmenheten må sikres atkomst til strandområdet i Prestvika.

Fylkeskommunen vurderer at det bør startes planprosess for å sikre at området som helhet får best mulig arealutnytting, der infrastruktur, tomtedeling og bestemmelser om hva som kan bygges blir vedtatt.

Fylkeskommunen vurderer at fradeling av en enkelt tomt vil legge uheldige føringer for hvordan området videre skal utbygges, og at en bit-for-bitutbygging av område B9 er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og i mange tilfeller svekke intensjonen bak kommuneplanens arealdel.

Nabovarsling

Søknaden og tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader til varslene.

Vilkår for dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Administrasjonens vurdering:

Tomta

Krav om minimum utnytting til dette boligområdet er 1,4 daa bruto pr boenhet jf. KPA § 9-8.. Dette inkludere areal som går med til lekeareal, veg og annet infrastruktur i feltet. Erfaringen er at gjennomsnittlig størrelse for tomter i slike boligområder ligger mellom 900 og 1000m². Omsøkt tomt er betydelig større enn dette og dette kan medføre at det ved regulering senere blir færre tomter eller at alle andre tomter må bli vesentlig mindre i størrelse. Å tillate fradeling av en enkelttomt med dispensasjon fra plankrav som blir vesentlig større enn det som kan forventes ved regulering er spesielt uheldig, og kan medføre flere slike dispensasjonssaker.

Atkomst

Tomta skal ha atkomst via privat veg, som har avkjøring fra fylkesvegen. Tiltaket fordrer tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra fylkesvegen. Rådmannen legger til grunn at det er mulig å få på plass en ny privat atkomstveg i forlengelse av den eksisterende vegen, med god brukbarhet for denne boligen - og at fylkeskommunen som vegeier vil gi tillatelse til utvidet bruk av avkjøring fra fylkesvegen, ref. vegesnets vurdering i vedlegg nr. 8.

Rådmannen har ingen konkrete opplysninger om tilsier at den nye private vegen er uheldig, men det er vanskelig å vite om det *bør* legges en veg der, *om* hele feltet blir vurdert samlet sett i en planprosess.

Vannforsyning

Rådmannen legger til grunn at det er mulig å legge frem vannledning til tomta for offentlig vannforsyning.

Avløp

Rådmannen legger til grunn at det er mulig å få på plass et lovlig privat avløpsanlegg for denne boligen.

Rådmannen vurderer likevel at forholdet til eksisterende anlegg i området, og anlegg for fremtidig utbygging av resten av feltet, bør vurderes samlet i en planprosess. Dette vil sikre at tekniske/økonomiske løsninger blir best mulig for området som helhet.

Foreløpig landbruksvurdering

Tomta eller vegarealet som er omsøkt berører ikke dyrket eller dyrkbar jord, og søknaden fordrer ikke dispensasjon for omdisponering jf. jordloven § 9. Søknaden er derfor ikke vurdert av landbrukskontoret.

Tiltaket kan likevel ikke tillates uten dispensasjon fra delingsforbudet i jordloven § 12. Slik søknad er ikke levert, men rådmannen legger til grunn at dette er kurant, da arealet er satt av til boligbygging.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i eller ved tomta. Søknaden eller andre opplysninger som er tilgjengelig gir likevel ingen grad av sikkerhet for at det ikke er kulturminner der. Det fremkommer klart av forarbeidene til KPA at mulighet for automatisk fredede kulturminner må avklares i en planprosess, da det er vurdert at området har stort potensiale for eldre tids kulturminner. Rådmannen legger til grunn at den mest hensiktsmessige måten å kartlegge dette på er å gjennomføre en planprosess.

Naturmangfold

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Fylkesmannen og fylkeskommunen

Rådmannen har ingen merknader til regionale myndigheters vurdering av søknaden.

Folkehelsevurdering

Det er viktig for folkehelsen at våre boligområdet er godt planlagt, særlig med tanke på friluftsliv. Friluftslivet i dette området vil i betydelig grad være knyttet til sjøliv og strandsone, det er derfor særlig viktig at dette planlegges før utbygging.

Dispensasjonsvurdering:

Rådmannen legger til grunn at tomta er byggbar, med privat atkomstveg, privat avløpsanlegg og offentlig vannforsyning - og vil gi gode boverdier.

Søknaden er begrunnet med utbyggerinteresse og konkret tilflytting, samt at det ligger godt til rette for en utbygging her - uten at dette blir til ulempe for fremtidig utnytting av byggeområde bolig. Rådmannen har ingen konkrete motforestillinger mot tomta eller

byggeplanene, men har ikke mulighet til å vurdere om denne tomte vil føye seg naturlig inn i en fremtidig reguleringsplan for dette området, eller om den vil legge uheldige føringer for planarbeidet. Vi vet ikke om dette arealet ideelt sett bør bebygges med enebolig eller om det bør deles mellom flere tomter, bygges veg over tomte, brukes til fellesareal som lekeplass - eller kanskje bør forbli ubebygget av hensyn til kulturminner/allmennheten/strandsona/osv?

Dette er et nytt utbyggingsområde av en betydelig størrelse med potensiale for mange nye sjønære boliger i et boligområde med gode bokvaliteter. Det er rådmannens vurdering at det er meget uheldig med en bit-for-bit utbygging her uten at dette er vedtatt i en reguleringsplan. Her bør det startes en planprosess for å sikre at området som helhet får best mulig arealutnytting, der infrastruktur, tomtedeling og bestemmelser om hva som kan bygges blir vedtatt. Dette er særlig viktig fordi tomte er så nær strandlinja, ref. retningslinje til KPA § 9-8, og at det er stor sannsynlighet for automatisk fredede kulturminner i området.

Det er få ledige tomter som er regulert for utbygging på Høybakken, rådmannen har bare kunnskap om 2-3 tomter i reguleringsplanen for Høybakken – Tussegrend, og disse har en topografi som gjør dem lite attraktive. Dette betyr at det er et *betydelig* generelt utbyggingspress i området. Ved siste rullering av KPA ble det derfor satt av to nye områder til boligbygging, B9 og B10. Rådmannen ser at det er stor risiko for uheldige presedensvirkninger dersom det tillates utbygging uten reguleringsplan, uten at dette er begrunnet ut over utbyggerinteresse og eventuelt kostnad og tidsbruk ved planarbeid. Slik utbygging kan også medføre dårligere løsninger for feltet som helhet da det er svært vanskelig å få oversikt over mulige ulemper ved tiltakene når disse vurderes enkeltvis.

Her har vi et nytt utbyggingsområde som strekker seg ned mot strandlinja og det er ikke mulig å få oversikt over de samlede konsekvensene av tiltaket, basert på en enkel dispensasjonssøknad. Plankareavet gjør seg gjeldende med betydelig styrke, og i den grad det bør tillates bygging nærmere strandslinja enn 100 meter bør dette vurderes samlet for hele området.

Det er derfor rådmannens vurdering at dispensasjonene som er omsøkt ikke kan godkjennes, fordi dispensasjonene i vesentlig grad vil sette til side hensynene bak plankrav og byggeforbudet i strandsona, samt hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Dispensasjonenes fordeler er en enkeltstående utbyggingsinteresse, mens ulempene er betydelig usikkerhet mht til konsekvensene for arealet som er direkte berørt og for området som helhet. Det er rådmannens vurdering at dispensasjonene som er omsøkt har klart større ulemper enn fordeler, etter en samlet vurdering.

Vedlegg

- 1 Søknaden
- 2 Søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8
- 3 Situasjonsplan
- 4 Begrunnelse fra grunneier
- 5 Begrunnelse fra tomtas kjøper
- 6 Fylkeskommunens vurdering

- 7 Fylkesmannens vurdering
- 8 Vegvesenets vurdering