

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD FRA AREALFORMÅLET OG BYGGEGRENSE MOT SJØ FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL EKSISTERENDE ENEBOLIG - 33/35

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformålet LNFR og byggegrense mot sjø for oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig på gnr. 33 bnr. 35. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak LNFR-formålet og byggegrense mot sjø ikke settes vesentlig til side og at fordelene er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Tiltaket kan ikke settes i gang før det er gitt tillatelse til tiltak. Søknad om tillatelse til tiltak behandles administrativt.

Før det kan søkes om tillatelse til tiltak må følgende være på plass:

- Detaljtegninger av tilbygget.
- Alle fagområder må være dekket med ansvarsretter.
- Klarlegging av eksisterende grense.

Sakens bakgrunn og innhold

Søknaden gjelder riving av tidligere oppført tilbygg i to etasjer på 34,3 m² BYA og oppføring av nytt tilbygg på 78,5 m² BYA og ca. 140 m² BRA i to etasjer til eksisterende enebolig, bygningsnr. 183581821, på eiendommen gnr. 33 bnr. 35. Dispensasjonssøknaden er nabovarslet.

Tiltakshaver er Siri og Kjetil By Rise.

Plangrunnlag

Eiendommen er ikke detaljregulert og er i kommunedelplan for Bjugn kommune vist som arealformål LNFR innenfor byggegrense mot sjø.

Dispensasjonssøknad

Tiltaket er ikke i tråd med kommunedelplan for Bjugn kommune og det er derfor søkt om dispensasjon fra arealformålet LNFR og byggegrense mot sjø. Søknaden begrunnes med at eiendommen har vært bebygd svært lenge. På eiendommen ligger det også en garasje, et anneks og et naust. Området framstår derfor som bebygd med hekker og vegetasjon som avgrenser området. Veien langs sjøen svinger i dag på baksiden av eiendommen, før den slutter ved en hytte ca. 10 meter bortenfor. Det er derfor ikke naturlig for fotgjengere å gå på

eiendommen i dag. Tilgangen til berget ned mot sjøen bak tiltakshavers eiendom er sikret med en gammel «sjøvei». Der er også tilgangen til eventuelle båtutlegg på sjøsiden av tiltakshavers naust. Tilbygget vil ikke endre dagens tilgang til sjøen, og over eiendommen hverken til det verre eller bedre.

Høringer

Dispensasjonen er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune som eksterne sektormyndigheter. Kommunen har mottatt høringsuttalelse fra begge og kan i korthet oppsummeres slik:

Trøndelag fylkeskommune: Det omsøkte tiltaket vil i liten grad påvirke ferdsel til/i strandsonen i vesentlig grad i forhold til eksisterende situasjon. Fylkeskommunen vil derfor ikke motsette seg at dispensasjon kan innvilges og har ikke andre merknader til søknaden.

Fylkesmannen i Trøndelag: Boligen ligger for seg selv nede ved sjøkanten et stykke fra annen bebyggelse. Påbygget til boligen blir vesentlig større enn det eksisterende huset, og blir mye mer dominerende i landskapet. Det nye bygget vil gi et helt annet inntrykk enn det eksisterende bygget, med både stor grunnflate og to fulle etasjer. Påbygget blir så stort i forhold til det eksisterende at det må anses mer som et nybygg enn et påbygg. Bygget bør trekkes lenger bort fra sjøkanten enn det eksisterende bygget. Ved vurderingen om det skal gis dispensasjon, skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. I de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, er Ørland kommune angitt som en kommune med stort arealpress i strandsonen. Praksis i områder med stort arealpress skal være strengere enn i områder med mindre press. På grunn av påbyggets effekt på landskapet i strandsonen og presedensvirkningen for lignende søknader i fremtiden, er fylkesmannens faglige råd at det ikke blir gitt dispensasjon til et så stort påbygg nærmere sjøen enn eksisterende bolighus.

Administrasjonens vurdering

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, 2. ledd, sier at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene 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. Det kan settes vilkår for dispensasjoner, jf. pbl. § 19-2, 1. ledd.

Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- deleforbud, jf. plan- og bygningsloven (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. Ved vurderingen om det skal gis dispensasjon, skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. I de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, er Ørland kommune angitt som en kommune med stort arealpress i strandsonen. Praksis i områder med stort arealpress skal være strengere enn i områder med mindre press.

Vurdering av høringsuttalelser

Fylkesmannen i Trøndelag skriver i sin uttalelse at tilbygget blir såpass stort i forhold til eksisterende at det må anses mer som et nybygg enn et påbygg. Kommunedirektøren mener at søknaden må behandles ut ifra de faktiske forhold og i plan- og bygningsloven defineres dette som riving av tidligere oppført tilbygg og oppføring av nytt tilbygg til eksisterende enebolig. Det kan synes som at fylkesmannens vurdering ikke har tatt høyde for at 34,3 m² BYA av eksisterende bolig skal rives og økning i grunnarealet bare blir 44,2 m² BYA. Dermed blir ikke differansen av bebygd areal fullt så mye. Omsøkte tilbygg bygges i husets lengderetning som er orientert på langs av strandlinjen.

Huset har et annet tidligere oppført tilbygg som er bygd i vinkel mot sjøen. Selv om omsøkte tilbygg er noe bredere enn det opprinnelige huset, kommer ikke tilbygget nærmere sjøen enn det andre tilbygget som står i vinkel mot sjøen. I praksis kommer da omsøkte tilbygg ikke nærmere sjøen enn øvrige bygningskroppen.

Administrasjonen har befart området. Eiendommens naust står på pæler i fjæra og danner et tun sammen med øvrige bygningsmasser. På flo sjø er det ikke mulig å gå tørrskodd på utsiden av naustet. Ut i fra dagens situasjon er det ikke naturlig å gå gjennom gårdstunet når man beveger seg lang sjøen. Den mest naturlige veien å gå langs sjøen er grusveien langs sjøkanten fra nordøst og følge denne som svinger på oppsiden/nordsiden av tunet, for så å gå ned mot sjøen på sørsiden av tunet. Ut i fra dagens situasjon kan ikke administrasjonen se at hensiktene bak byggegrensen mot sjø blir vesentlig forandret om det gis dispensasjon. Fordelene med et nyere tilbygg med bedre takhøyde og dermed bedre arealutnytting i bygget anses å være større enn de negative konsekvensene en dispensasjon vil gi.

Vurdering av naturmangfoldloven

Det er gjort en utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn som blir påvirket av tiltaket er gjort. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for at dispensasjon kan gis.

Konklusjon

Etter en totalvurdering kan ikke kommunedirektøren se at hensikten bak byggegrensen mot sjø og LNFR-formålet settes vesentlig til side om dispensasjon blir gitt. Fordelene med dispensasjon er større enn ulempene etter en totalvurdering. En dispensasjon fra LNFR-formålet og byggegrense mot sjø kan gis. Søknaden har noen mangler før tillatelse til tiltak kan gis, slik som for eksempel detaljtegninger av tilbygget og ansvarsretter. Eiendommen er ei uoppmålt tomt og det må gjennomføres grenseoppmåling for å forsikre at bygget blir plassert på egen eiendom med tilstrekkelig avstand til nabogrense. Det må derfor settes vilkår om at tomtengrense må klarlegges.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune
- 3 Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag