

Ørland kommune
Alf Nebbs gate 2
7160 BJUGN

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN FOR DYBFEST
FOR TILTAK PÅ EIENDOMMEN GNR. 9 BNR. 1 I ØRLAND KOMMUNE**

Kystplan AS er engasjert av Eli Tollan Dybfest for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Søknaden gjelder oppføring av bolig på eiendommen gnr. 9, bnr. 1.



Fig. 1 Skråfoto

Planformål: Fritidsbebyggelse i reguleringsplanen for Dybfest



Fig. 2 Planformål

Tiltakshaver: Eli Tollan Dybfest og Christian Kjærstad

Djupfestveien 54

7165 OKSVOLL

tlf.: 951 38 874

e-post: eltody_07@hotmail.com

Hjemmelshaver: Eli Tollan Dybfest

Djupfestveien 54

7165 OKSVOLL

tlf.: 951 38 874

e-post: eltody_07@hotmail.com

Ansvarlig søker: Kystplan AS, v/Grethe Rostad,

Meieriveien 5,

7130 BREKSTAD

Tlf.: 908 55 627

e-post: grethe@kystplan.no

Det søkes dispensasjon fra:

- ✓ Formål fritidsbebyggelse for
 - oppføring av bolig m/adkomst over to tomter i plankartet
- ✓ Reguleringsbestemmelsene punkt 1.1.8 for
 - Oppføring med mønehøyde 23, 5 moh (tillatt 22,5 og 23 moh)
- ✓ Reguleringsplanen vedr. veibredde for
 - Etablering av vei på 3,5 meter for å tilfredsstille kravene til Fosen brann- og redningstjeneste

KONKLUSJON

I hht. Plan- og bygningsloven kan dispensasjon 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.

Hensynet til formål fritidsbebyggelse:

Intensjonen med planen er å legge til rette for oppføring av fritidsboliger med tilhørende infrastruktur..

Hjemmelshaver som nå har tatt over eiendommen har ingen ønsker eller planer om å dele fra tomter og bygge ut området. Dersom det likevel skulle bli aktuelt å fradele tomter til fritidsbebyggelse, anses ikke omsøkte tiltak å medføre at intensjonen for resten av planområdet ikke kan oppfylles.

I og med at det er snakk om oppføring av nytt våningshus på landbrukseiendommen anses ikke en dispensasjon her å medføre vesentlig fare for presedens. Dette beror på at det ikke er behov for mer enn ett våningshus på gården.

Hensynet til mønehøyde:

Tiltaket skal bygges over to tomter hvor den ene tomten tillater mønehøyde på 22,5 meter, mens den andre tillater 23 moh. Omfanget av terrenginngrepene - spesielt utsprenging av tomta - vil bli noe mindre dersom man hever boligen 0,5 – 1 meter. Videre vil ikke en heving av boligen medføre at bygget havner i silhuett. Dette vises på terrengsnitt vedlagt søknaden. Omsøkte mønehøyde anses heller ikke å medføre tap av utsikt for naboer. For det første er det ingen naboer som vil bli berørt. For det andre er eksisterende tomter plassert på en slik måte i terrenget at alle vil få utsikt. Men uansett er salg av tomter og derav naboer iflg tiltakshaver uaktuelt.

Hensynet til vegbredde:

Utvidelse av vei vil utgjøre 0,5 meter fra bredden reguleringsplanen viser. Utvidelsen anse sikke å medføre at hverken dyrket mark eller tilgrensende tomter vil bli vesentlig berørt.

Konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet:

Området er ikke utsatt for støy, ras eller flom jf. registreringer i kartbasen GisLink.

Med bakgrunn ovennevnte, konkluderes det med at hensynet til reguleringsplanen, og til lovens formålsbestemmelse ikke vil bli vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket.

Det er ikke funnet vesentlige ulemper som følger av tiltaket. Det anses som positivt at hensynet til planen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det oppføres våningshus i henhold til dagens krav på eiendommen. Det anses videre positivt at eksisterende våningshus, som er SEFRAK-registrert, skal ivaretas og benyttes som bolig/kårbolig for annet familiemedlem.

HENSIKT

Hensikten med dispensasjonssøknaden er å få oppført nytt våningshus på eiendommen.

BAKGRUNN

Eksisterende bolig er jf. registreringer i GisLink fra 1800-tallet – fjerde kvartal. Bygningen er upraktisk og tilfredsstillende ikke dagens tekniske krav på flere punkter eller forventninger til bokvaliteten for den saks skyld. En oppgradering til dagens krav vil kreve betydelige ressurser og tålmodighet. Tiltakshaver har ingen ønsker om å rive eksisterende våningshus men ønsker derimot å ta vare på den slik den står i dag. Det eksisterende våningshuset er tenkt benyttet av et annet familiemedlem.

Den nye boligen ønskes plassert innenfor området regulert til fritidsbebyggelse. Dette fordi annen plassering er vanskelig enten med bakgrunn i at aktuelt område ligger innenfor 100-metersbeltet, består av dyrket mark eller kommer i nærheten av registrerte kulturminner. For ønsket størrelse på bolig kreves at det benyttes to tomter avsatt i plan. Dette for å tilfredsstille krav til plass for utrykningskjøretøy, renovasjon og lignende.

Hjemmelshaver sier at hun ikke ønsker å oppfylle planen med fradeling og bygging av fritidstomter slik planen tillater, men hun ønsker å bevare området mest mulig slik det er i dag.

Dersom dette på noe tidspunkt skulle endre seg, anser man ikke at en boligetablering på H15 og H16 vil medføre at planen ikke kan bygges ut med fritidsboliger på de andre tomtene.

Bakgrunnen for ønske om bredere vei er Fosen brann- og redningstjeneste sine krav i «Retningslinjer Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats» under tekniske data for brannvesenets kjøretøy.

VURDERING ROS

Adkomst: Adkomst vil bli planlagt i henhold til reguleringsplanen ifht plassering, men med 0,5 bredere vei for å tilfredsstille kravene fra Fosen brann- og redningstjeneste..

Vann/avløp: Eiendommen skal tilknyttes kommunal vannledning, men ha privat avløpsløsning. Løsningen er enda ikke bestemt, men vil trolig bli minirensanlegg eller slamavskiller med infiltrasjon eller utslipp til sjø.

Dyrket mark og landbruk: Tiltaket berører ikke dyrket mark eller annet jordbruksareal.

Oppdeling naturområder, landbruk: Tiltaket deler ikke opp natur- eller landbruksområde.

Biologisk mangfold: Jf. registreringer i kartbasen GisLink medfører ikke tiltaket vesentlige konsekvenser biologisk mangfold.

Kulturminner og annen bevaring: Man har ikke kjennskap til at det er kulturminner i området som blir berørt. Det er ikke registrert i kulturminnebasen Askeladden.

Geologiske forekomster: Det er ikke funnet spesielle geologiske forekomster jf. registreringer i kartbasen GisLink.
Radonforekomsten er moderat til lav jf. registreringer i kartbasen GisLink.

Friluftsliv: Tiltaket ligger ikke i et område med registreringer ifht friluftsliv.

Eksposering og sårbart kulturlandskap: Omsøkte tiltak anses ikke å bli vesentlig eksponert i kulturlandskapet. Høyde på bolig følger i utgangspunktet bestemmelsen om tillatt mønehøyde i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Avstand vann - og vassdrag: Tiltaket ligger i ikke innenfor 100-metersbeltet eller nært vann eller vassdrag.

Støy, ras, flom : Det er jf. kartbasen GisLink ikke fare for støy, ras eller flom.

Sted Brekstad Dato 15.05.20

Grethe Rastad
Kystplan AS 

Vedlegg: Situasjonsskart
Tegninger
Snitt

