

Ørland kommune
Alf Nebbs gate 2
7160 Bjugn

Deres referanse:
12226/2019/73/003/1627MEKR

Deres brev av:

Vår referanse:
19-0421

Vår dato:
05.06.20

**Revidert søknad om fradeling av tomt og dispensasjon fra kommuneplan
Gnr. 73/Bnr. 3 – Rømmesveien 297, Lysøysundet.**

Vedlagt revidert søknad om fradeling av tomt og dispensasjon fra kommuneplan. Tiltakshaver er Norgeshus Kyst Bygg AS. Viser til tidligere innsendt søknad datert 16.08.19, samt til tilbakemeldingsbrev fra kommunen datert 28.10.19.

Beskrivelse av tiltak:

Det søkes fradelt en boligtomt fra eiendommen 73/3 for å kunne oppføre en enebolig.
Det søkes om dispensasjon fra LNFR-formål i kommuneplanens arealdel.
Det søkes også omdisponert areal fra LNFR-formål til veg over gnr./bnr. 73/3 og 73/27.

Tiltaket er nabovarslet pr. post 05.07.19. Det er mottatt merknad fra en nabo.

Skulle det være ønske om ytterligere opplysninger/dokumentasjon, ta kontakt med undertegnede.

Vi håper dette går i orden.

Vennlig hilsen
NORGESHUS AS

Ellen Reitan Krogstad
Ellen Reitan Krogstad
Arealplanlegger

Mobil: 971 91 736
E-post: ellen@norgeshus.no
Adresse: Per Bortens vei 3, 7223 Melhus
Internett: www.norgeshus.no

Svar til brev fra kommunen («Foreløpig svar på søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt på 73/3») datert 28.10.2019:

Planstatus:

Begrunnelse for søknad om dispensasjon: Dette er beskrevet i vedlagte dispensasjonssøknad.

Tiltak bør ikke plasseres med silhuettvirkning mot horisont: Vedlagt er snitt som viser hvordan planlagt bolig vil forholde seg til terrenget. Boligen er planlagt for skrå tomt for å redusere terrenginngrep.

Vedlagt er også perspektiver som viser fjernvirkning av tiltaket.

Avløpsanlegg må ha adkomst til tømme punkt som oppfyller kravene i lokal tømmeforskrift:

Avløpsanlegg planlegges ikke som tett tank, men som septiktank med avløp til sjø. Vedlagt skisse som viser mulig vann- og avløpsløsning.

Tiltak bør ikke plasseres slik at det må bygges privat veg som legger beslag på mye areal: Vedlagt søknaden er egen tegning som viser hvor mye areal som vil gå med til veg.

Tomt for enebolig i LNFR-område bør ikke legge beslag på mer enn 1,4 daa, inklusive veg: Omsøkt tomt har et areal på 1340,8 m², og er dermed i seg selv under 1,4 daa. Totalt areal som vil gå med til veg på eiendommene 73/3 og 73/27 er hhv. ca. 403 m² og 209 m². Dette er inkl. skjæring/fylling og sideareal. Helningen på vegen er lagt slik at skjæringsutslagene og de største terrenginngrepene vil bli på eiendom 73/3. Plassering av vegen er valgt med tanke på å få en tilfredsstillende helning på vegen (maks. 12,5 %). Vedlagt tegning som viser stigningsforhold på adkomstvegen. Planlagt veg legger ikke beslag på areal som er i bruk til eller egnet til jordbruksareal. Arealet oppgis med boniteten «åpen grunnlendt fastmark» i Nibios karttjeneste Kilden og har ikke status som dyrkbar jord.

Naturverdier:

Ca. 600 meter sør for tomten er det registrert kystlynghei: Dette er nærmere beskrevet i dispensasjonssøknaden.

Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner på eller ved denne tomten eller ved atkomstvegen som leder frem til tomten. Det er registrert et steingjerde som kommer i konflikt med vegen: Dette er nærmere beskrevet i dispensasjonssøknaden.

Vannforsyning:

Vedlagt søknaden er tegning som viser mulig tilkoblingspunkt på offentlig vannforsyning og trase for vannledning. Eksakt tilkoblingspunkt, vanntrykk og sikkerhet for tilstrekkelig slukkevann på tomten vil dokumenteres i byggesaken iht. kommunens tilbakemelding.

Avløp:

Det er planlagt privat avløpsanlegg i form av septiktank med utslipp til sjø. Vedlagt søknaden er tegning som viser mulig plassering av septiktank og trase for avløpsledning.

Atkomst:

Boligen vil ha adkomst via eksisterende privat veg fra fylkesvegen. Statens vegvesen og eiere av 73/18, 73/141 og 73/27 har gitt samtykke til dette. Det er ikke innhentet samtykke fra eier av 73/20. Dette begrunnes med at denne har kun bruks- og ikke eierinteresser i vegen.

Ny veg over naboeiendommen 73/27 og hovedbølet 73/3 må bygges – og areal omdisponeres til dette formålet. Dette kan ikke tillates uten dispensasjon eller planendring. Dispensasjon for dette er ikke omsøkt: Dispensasjonssøknaden endres til å også omfatte søknad om omdisponering av areal til veg.

Terrengarbeid:

Vegen er i situasjonsplanen ikke målsatt i lengde og bredde (inkl. skjæringer/fyllinger), og stigningsforhold er ikke dokumentert: Det er vedlagt tegninger som viser lengde og bredde på veg samt skjæringsutslag og stigningsforhold.

Situasjonsplanen eller tegningene av boligen viser ikke hvor mye terrengarbeider som må gjennomføres for å få bygd denne boligen: Det er vedlagt situasjonsplan og terrengsnitt som viser hvor mye terrengarbeider som må gjennomføres. Boligen er planlagt for skrå tomt (med sokkeletasje) for å redusere terrenginngrep.

Arealøkonomi:

Det legges til grunn at det arealet som må omdisponeres overstiger 1400 m², dette vurderes som uheldig. Er det grunner til at hovedregelen om arealøkonomi bør fravikes i denne saken må dette opplyses: Areal på omsøkt tomt er 1340,8 m². Totalt areal for veg på eiendommene 73/3 og 73/27 er 612 m² (inkl. kjøreareal, skjæring/fylling og sideområder). Totalt for tomt og veg utgjør dette 1952,8 m².

Naturmangfoldloven:

Dersom det skal tillates tiltak i dette området må det konkret avklares om det er kystlynghei som kan bli negativt berørt av tiltaket, og i tilfelle hvor mye dette evt. vil bety for naturmangfoldet: Det er i dispensasjonssøknaden foretatt en vurdering etter naturmangfoldloven. Offentlige tilgjengelige kartdata viser ingen registreringer for naturmangfold i eller i nærheten av tomta.

Regionale myndigheter:

Merknader fra fylkeskommunen og fylkesmannen er svart ut i tabellen nedenfor.

Merknadsstiller	Oppsummering av merknad	Kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag (08.10.2019)	<u>Landbruk:</u> Har ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser ingen merknader til søknaden. <u>Klima og miljø:</u> Det søkes dispensasjon fra LNFR-formål i kommunedelplan for Lysøysund for fradeling av tomt til boligbebyggelse. FM mener at det uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det tillates utbygging i områder som ikke er avklart i overordna plan. Mener en slik praksis over tid vil føre til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi.	Ok. <i>Kommunedelplan for Bjugn har følgende bestemmelse: «§ 10-1 LNFR-område I LNFR-område tillates kun tiltak som er i overenstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring.» I kommentar til bestemmelsen skriver kommunen dog at de legger til grunn at dette vil medføre en del søknader om dispensasjon fra arealformålet LNFR. Det påpekes at disse søknadene må være godt begrunnet, og kommunen vil særlig nevne at jordvern hensyn, mulighet for sikker vannforsyning, avløp uten forurensningsrisiko og muligheten til trafiksikker atkomst vil bli tillagt betydelig vekt når søknadene behandles. Slike tiltak bør ikke plasseres med silhuettvirkning mot horisont eller nærmere</i>

		driftssentrum på landbrukseiendom enn 100 m. Planlagt tomt ligger ca. 150 m fra gården/hovedeiendommen. Det er vedlagt perspektiver som viser fjernvirkning av tiltaket.
	Påpeker at det ut fra kart er bratt terreng og det må vesentlig terrenginngrep til for å etablere en boligtomt på dette området.	Det er vedlagt tegninger som viser hvilke terrenginngrep bygging av bolig og veg vil medføre.
	Omsøkte tomt blir liggende mellom allerede etablerte eiendommer i området, men boligen vil bli liggende noe høyere i terrenget enn eksisterende, som igjen kan føre til silhuettvirkning og endring i landskapets karakter.	Det er vedlagt perspektiver som viser fjernvirkning av boligen og hvordan den forholder seg til omkringliggende bebyggelse.
	Påpeker at det sørøst for aktuelle tomteplassering er registrert kystlynghei som er en naturtype som på norsk rødliste for naturtyper er kategorisert som sterkt truet (EN). I tillegg er naturtyper av A- eller B-verdi utvalgt naturtype etter Naturmangfoldloven. Ut fra kart er det indikasjoner på at det er kystlynghei i området hvor tomten ønsket plassert.	Offentlig tilgjengelige kartdata viser at det registrerte området ligger ca. 600 m fra omsøkt tiltak. Det er i dispensasjonssøknaden foretatt en vurdering etter naturmangfoldloven.
	Påpeker at omsøkte tomt blir liggende i et område som er kartlagt som et svært viktig friluftsområde med hensyn til nærturterreng.	Ønsket fradelte tomt ligger helt i utkanten av friluftsområdet og i et eksisterende boligområde. Det vurderes derfor at planlagt tiltak vil få lite konsekvenser for friluftsområdet.
	Med bakgrunn i ovennevnte er fylkesmannens faglige tilrådning at det ikke bør gis dispensasjon til omsøkte tiltak.	Punktene i Fylkesmannens brev er svart ut både i denne tabellen og i dispensasjonssøknaden og vedlegg til denne. Kommunen åpner selv opp i kommuneplanens tekst for at det kan godkjennes dispensasjoner fra LNFR

	<u>Reindrift:</u> Ingen merknad. <u>Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven:</u> Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. nml § 7).	<i>dersom disse er godt begrunnet.</i> <i>Ok.</i> <i>Det er i dispensasjonssøknaden gjennomført en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.</i>
Trøndelag fylkeskommune (03.09.2019)	Påpeker at det må foretas større terrenginngrep for å etablere en boligtomt, og adkomsten fremstår som krevende. Ut fra kart ser det ut til at vegen kan komme i konflikt med et eldre steingjerde. Området er omkranset av kulturminner, fra steinalder og opp til jernalder. LNF-områder har som formål å ivareta interessene for landbruk, natur og friluftsliv. Dette innebærer at disse arealbruksformålene skal tillegges stor vekt og tiltak. FK mener det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi.	<i>Det er i søknaden vedlagt tegninger som viser hvilke terrenginngrep som må utføres for å kunne bygge bolig og veg. Det er valgt bolig for skrå tomt for å redusere behovet for store terrenginngrep. Adkomsten har stigning på maks. 12,5 % iht. til bestemmelser i kommunedelplan.</i> <i>Planlagt tiltak vil ikke få konsekvenser for eksisterende steingjerde utover at vegen vil måtte krysse denne i eiendomsgrensen mellom 73/27 og 73/3.</i> <i>Kart for Kulturminner viser at det er ingen registrerte kulturminner innenfor eller i nærheten av planlagt tiltak. Nærmeste kulturminner ligger ca. 250 m fra tomte.</i> <i>Punktene i Fylkeskommunens brev er svart ut både i denne tabellen og i dispensasjonssøknaden og vedlegg til denne. Kommunen åpner selv opp i kommuneplanens tekst for at det kan godkjennes dispensasjoner fra LNFR dersom disse er godt begrunnet.</i>

	Ut fra ovennevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon til omsøkte tiltak.	
Siri og Kjell Rosvoldaunet (26.04.2019)	Vil som eiere av 73/20 komme med merknader til dispensasjonssøknaden, da de mener den vil påvirke deres interesser og påvirke deres eiendom i negativ retning. Påpeker at de ikke har mottatt nabovarsel, blankett 5154, som blant annet skal beskrive nærmere hva nabovarselet gjelder. De har mottatt er kun et kart hvor tomt og adkomst er skissert. De mener derfor at varselet er mangelfullt. Påpeker at de valgte å kjøpe eiendommen 73/20 i 2005, fremfor en fritidsbolig i et hyttefelt, pga. dens beliggenhet, uten gjenboere, og med grense mot LNF-område. Mener at adkomstvegen, slik den er planlagt, vil bli svært uheldig for dem. Dette pga. at det er en vesentlig høydeforskjell i terreng, og dette er mot sørøst for deres boenhet, der de har sin uteplass. Mener at den store høydeforskjellen også gjør det umulig å skjerme seg for innsyn, om det skulle være ønskelig. Dette vil være en stor ulempe for de, og forringe både bo- og markedsverdi betydelig.	<i>Det er i forbindelse med ny søknad sendt nytt nabovarsel 05.07.2019 hvor blankett 5154 er vedlagt.</i> <i>Eiendommen 73/20 ligger i et eksisterende boligområde.</i> <i>Traseen for adkomstvegen foreslås lagt noe lenger øst og dermed vekk fra eiendommen 73/20. Det foreslås også lagt inn et vegetasjonsbelte mellom 73/20 og omsøkt tomt, for å dermed øke avstanden mellom boligene, samt bevare vegetasjon og slik hindre innsyn fra ny bolig ned på uteområde til 73/20. Terrasse for den nye boligen planlegges orientert mot vest, og dermed vil det ikke være naturlig å sitte slik at en ser rett ned på uteområdet til merknadsstiller. NB: Perspektivene viser originalversjonen av husmodellen Panorama, hvor terrassen er orientert mer mot 73/20. Dette vil ved prosjektering av boligen endres slik at dette blir iht. situasjonsplan.</i>

Svar til kommunens tilbakemeldingsbrev «Foreløpig svar på søknad om fradeling av boligtomt på 73/3» datert 07.05.2019:

Nabomerknad:

Denne søknaden ble levert før merknadsfristen etter nabovarslingens utløp, dette er en mangel ved søknaden. Kommunen påpeker at de har etter dette mottatt nabomerknad, fra eier av en naboeiendom. Ber om at denne vurderes, jf. saksbehandlingsforskriften § 12-1 andre ledd bokstav a) der det fremkommer at tiltakshaver skal redegjøre for nabomerknader og søknadens innhold for øvrig: Innkommen nabomerknad er vurdert og kommentert i tabell over. Det er sendt ut nytt nabovarsel 05.07.19, og ny søknad er sendt inn etter merknadsfristens utløp. Vi har fått tilbakemelding fra kommunen på at merknadsstiller ønsker at deres merknad datert 26.04.19 fortsatt skal gjelde.

Avløp:

Søknaden angir ikke planlagt utslipp av sanitært avløpsvann. Kommunen ber om å få opplyst hvilken løsning som er planlagt for å sikre lovlig avløp jf. plan og bygningsloven § 27-2: Det er vedlagt tegninger til søknaden som viser mulig plassering og løsning for avløp.

Atkomst:

Denne tomta er planlagt med atkomst via eksisterende felles privat veg, frem til nabogrense 73/27. Kommunen ber om at det leveres dokumentasjon på rett til å ta denne vegen i bruk som atkomst for ny bolig: Dokumentasjon for dette er vedlagt søknaden.

Arrondering:

Kommunen ber om å få opplyst hvorfor ny tomt ikke er lagt inntil eksisterende tomt 73/72 og hva den mellomliggende korridor skal brukes til: Det er avsatt korridorer mellom planlagt tomt og eiendommen 73/72 og 73/20 til vegetasjonsbelte, både for å ivareta eksisterende vegetasjon i området og unngå at ny bolig kommer for tett på eksisterende boliger med tanke på innsyn, støy, o.l.

Arealøkonomi:

Kommunen ber om å få opplyst hvor mye areal som blir berørt av den planlagte vegen, dvs. til veglegeme, skjæringer og fyllinger o.l.: Tegninger for dette er vedlagt søknaden.

Brukbarhet:

Kommunen ber om å få opplyst om det må gjennomføres betydelige endringer i eksisterende topografi for å få plassert en enebolig på denne tomta, hvordan dette er tenkt løst og om det blir fyllinger/skjæringer på mer enn +/- 2,0 meter. Ber også om å få opplyst hvor bratt atkomstvegen blir: Tegninger som viser terrengsnitt for planlagt bolig og stigningsforhold på veg er vedlagt søknaden.