

Ørland kommune
Alf Nebbs gate 2
7160 Bjugn

16.08.2019/rev. 02.06.2020

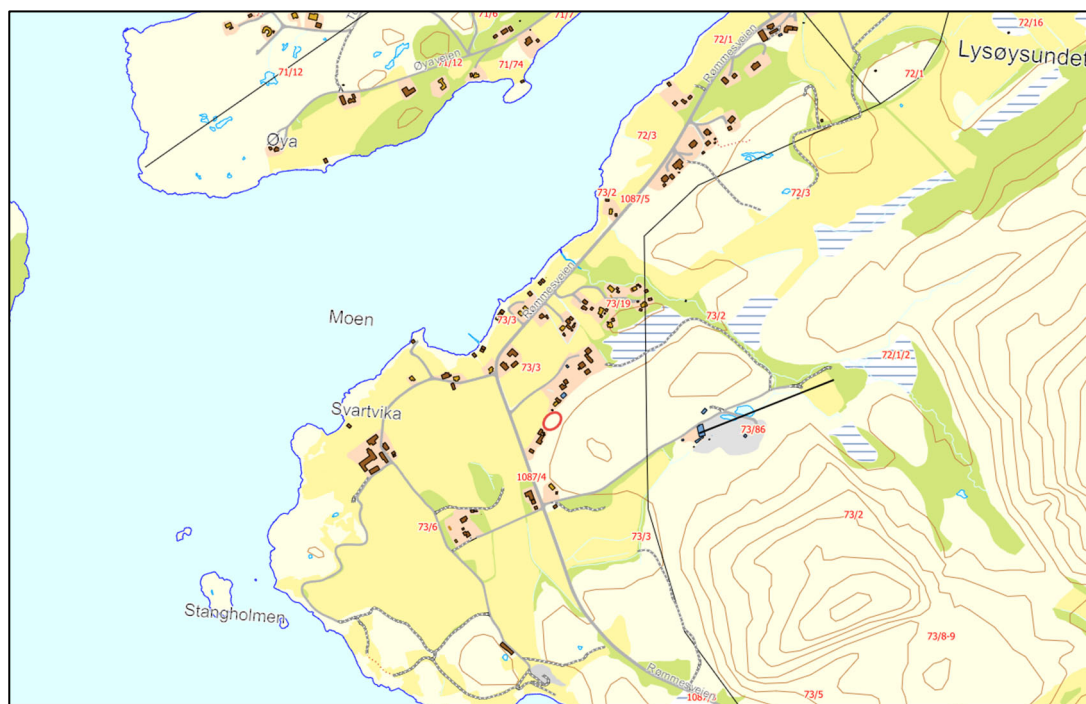
Dispensasjonssøknad – fradeling av tomt i LNFR-område Gnr. 73 bnr. 3

Bakgrunn

Norgeshus AS søker om dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommunedelplan Lysøysundet. Det søkes om fradeling av en selvstendig eiendom fra eiendommen 73/3. Eiendommen skal benyttes til boligformål (eneboligtomt). Det søkes også om omdisponering av areal fra LNFR til vegformål for å kunne etablere adkomstveg over naboeiendommen 73/27 og hovedbølet 73/3.

Beliggenhet

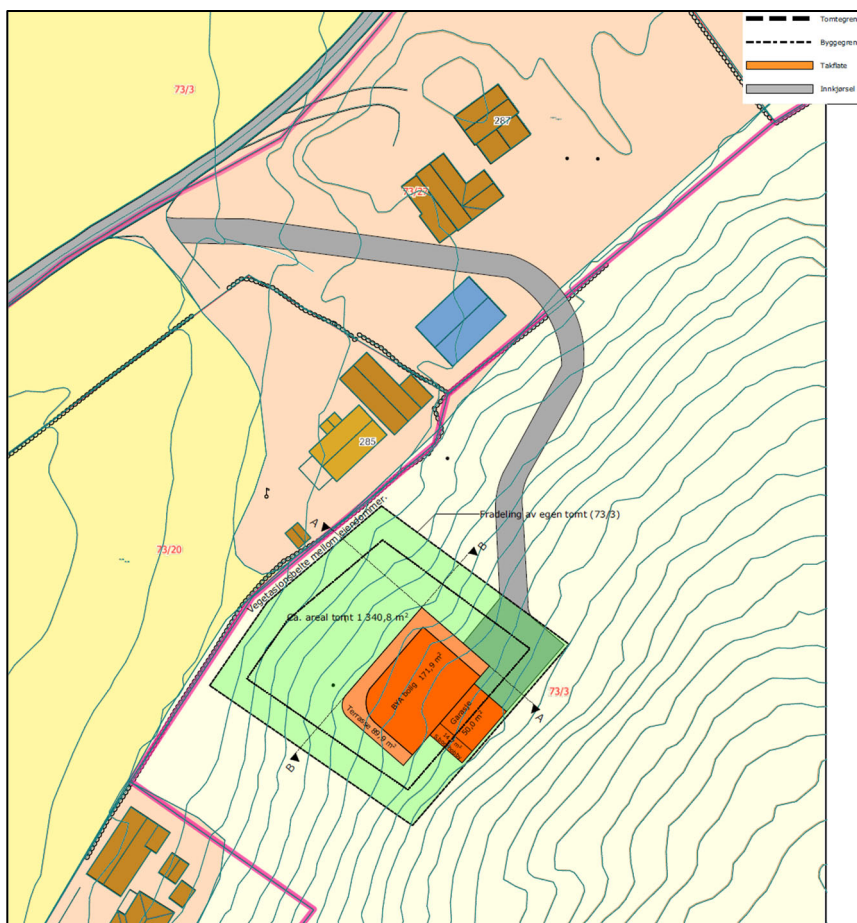
Eiendommen ligger i Lysøysundet.



Figur 1. Kart som viser ønsket fradelt tomts plassering med rød sirkel.

Beskrivelse av tiltaket

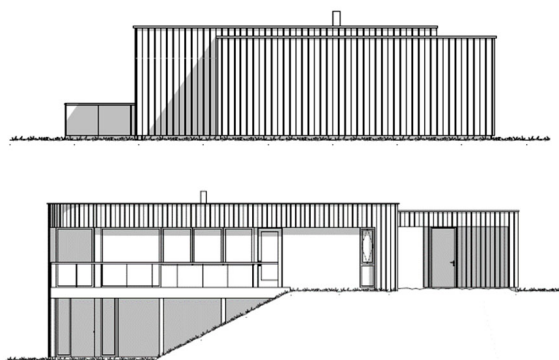
Det søkes fradelt en boligtomt på 1340,8 m² fra eiendommen 73/3 i Lysøysundet i Ørland kommune. Det søkes også om omdisponering av areal til veg. Adkomst til planlagt bolig er tenkt etablert fra fylkesveg via eksisterende privat veg. Videre via avkjørsel til 73/20 og over eiendommen 73/27. Det foreligger godkjenning av veirett som er vedlagt søknad om dispensasjon og fradeling.



Figur 2. Situasjonsplan for planlagt tiltak.

Foreløpig planlagt enebolig vil ha en BYA om lag 327 m² (inkludert garasje/carport og terrasse). Boligen har flatt tak og en gjennomsnittlig gesimshøyde på ca. 4,9 m. Utnyttelsesgrad for tomta vil være ca. 24 % BYA.

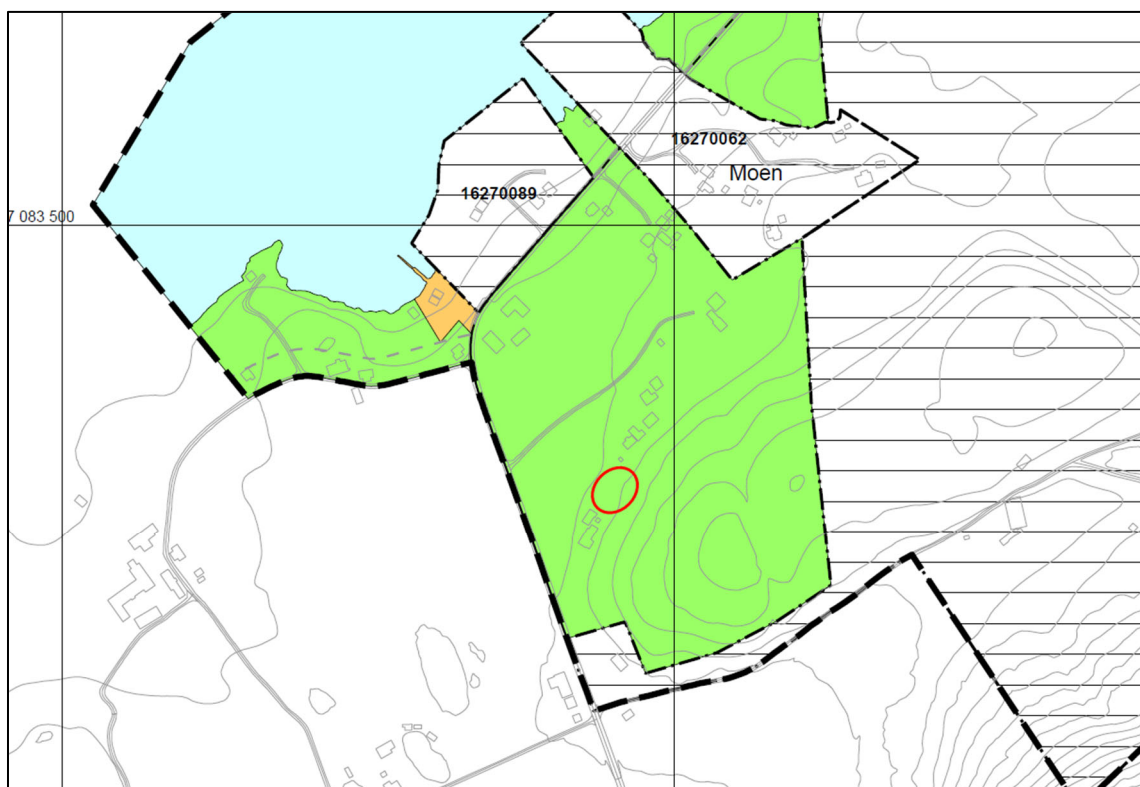




Figur 3. Husmodellen Panorama som ønskes oppført på fradelt eiendom. Boligen vil revideres noe iht. situasjonsplan for å tilpasses tomte.

Planavklaring

Omsøkte eiendom er i kommuneplanens arealdel satt av til LNFR-formål.



Figur 4. Utsnitt kommunedelplan Lysøysund viser at området er satt av til framtidig LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det søkes dispensasjon fra følgende bestemmelse i kommunedelplanen:

10-1 LNFR-område

I LNFR-område tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring.

Begrunnelse for tiltaket

I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad. Tiltakshaver ønsker å fradele en tomt på ca. 1,3 daa fra eiendommen 73/3 for å oppføre en enebolig.

Begrunnelse:

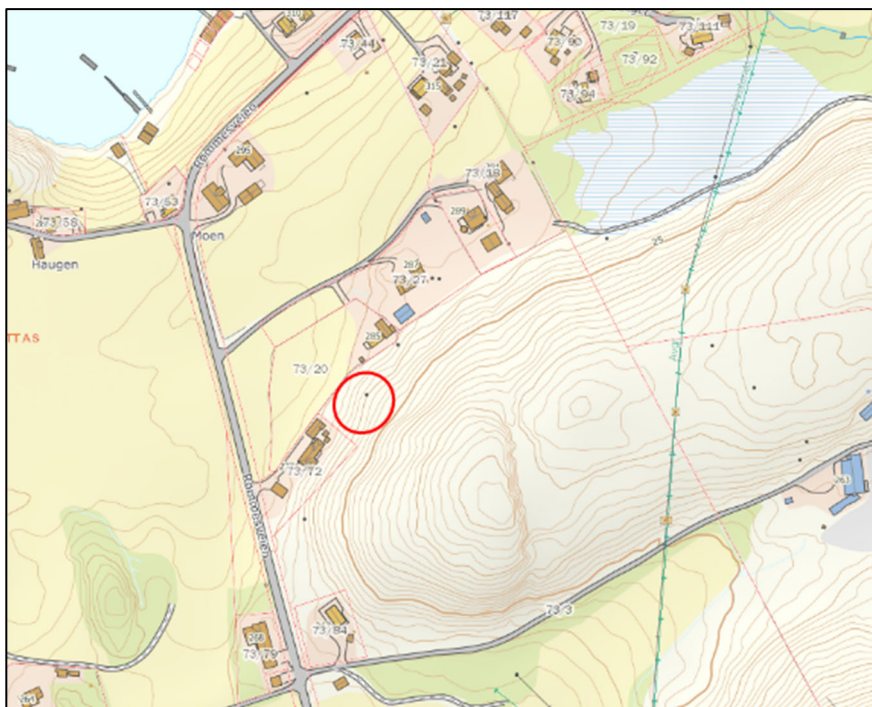
- Generasjonsskifte, ønsker tomt på egen eiendom
- Tiltaket medfører ikke bruk av dyrkamark
- Tomta legges inntil eksisterende bebyggelse

Foreløpige vurderinger

Samfunnssikkerhet:

Tiltaket vil påvirke samfunnssikkerhet i liten grad. Omsøkt dispensasjon vil kunne føre til en økning i ÅDT på ca. 3,5-5 kjøretøy per døgn i avkjørsel fra Rømmesveien til eiendommene 73/20, 73/27, 73/141 og 73/18.

Oversiktskartet i kommunens innsynsløsning viser at det går en kraftledning ca. 180 meter øst for ønsket fradelt eiendom. Det er ikke forventet at tiltaket skal påvirke denne.



Figur 5. Grunnkart som viser kraftledning øst for området.

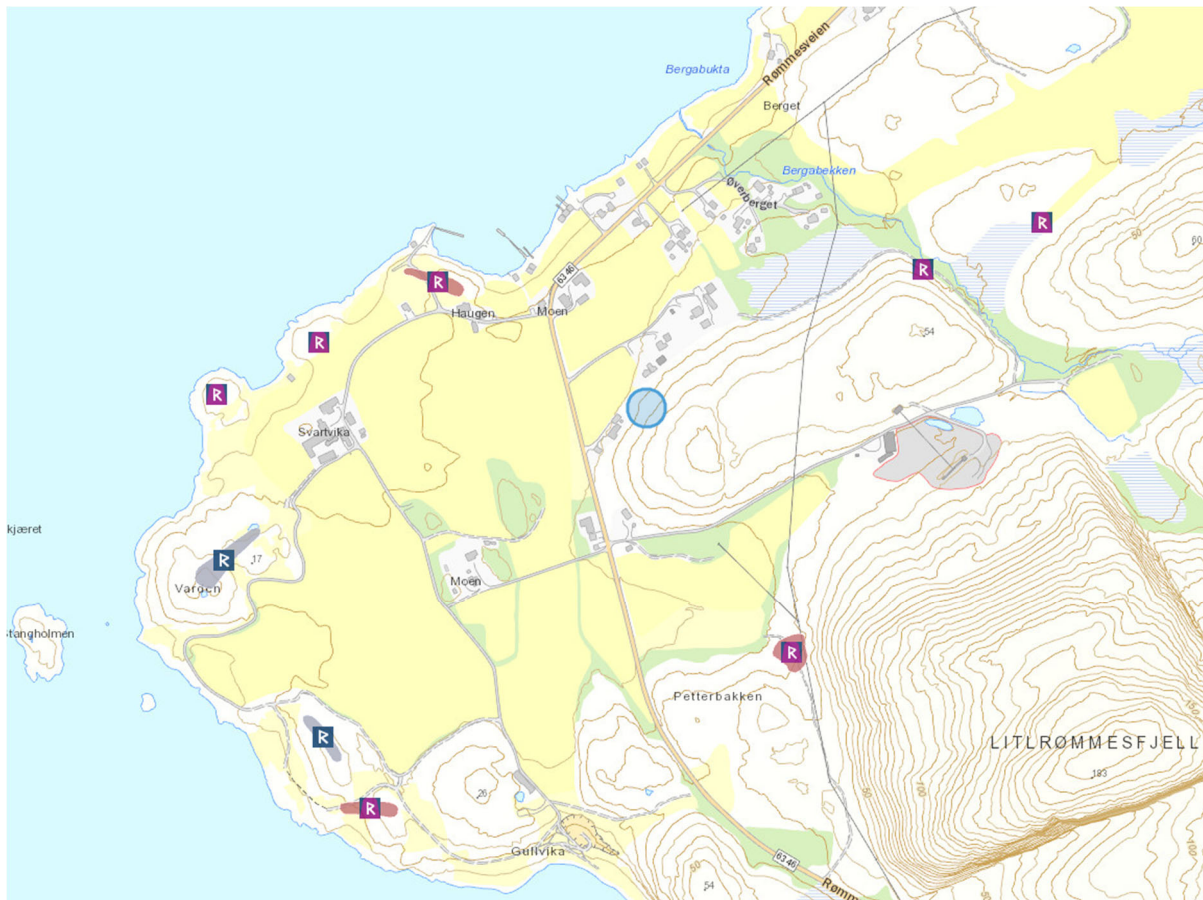
Liv og helse: støy, forurensning m.m.

Omsøkt dispensasjon vil føre til at det bygges en enebolig i området. Dette vil ikke føre til økt støy, forurensning eller lignende.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i eller i nærheten av omsøkt fradelt tomt, jf. kart Miljøstatus. Ingen av bygningene som grenser til planlagt tiltak er SEFRAK-registrerte. Figuren

under viser registrerte kulturminner i området rundt omsøkt tomt. Nærmeste kulturminne ligger ca. 250 m nordvest for tomta.



Figur 6: Utsnitt kart Kulturminner fra Riksantikvaren (omsøkt tomt merket med blå sirkel)

Kartgrunnlag fra Ørland kommune og bilder fra området viser at det går en gammel steingard langs eiendomsgrensen mellom 73/3 og 73/20 og 73/27. Planlagt tiltak vil ikke få konsekvenser for denne utover at adkomstvegen må legges over denne i overgang mellom 73/27 og 73/3.



Figur 7: Gammel steingard i området

Naturmangfold

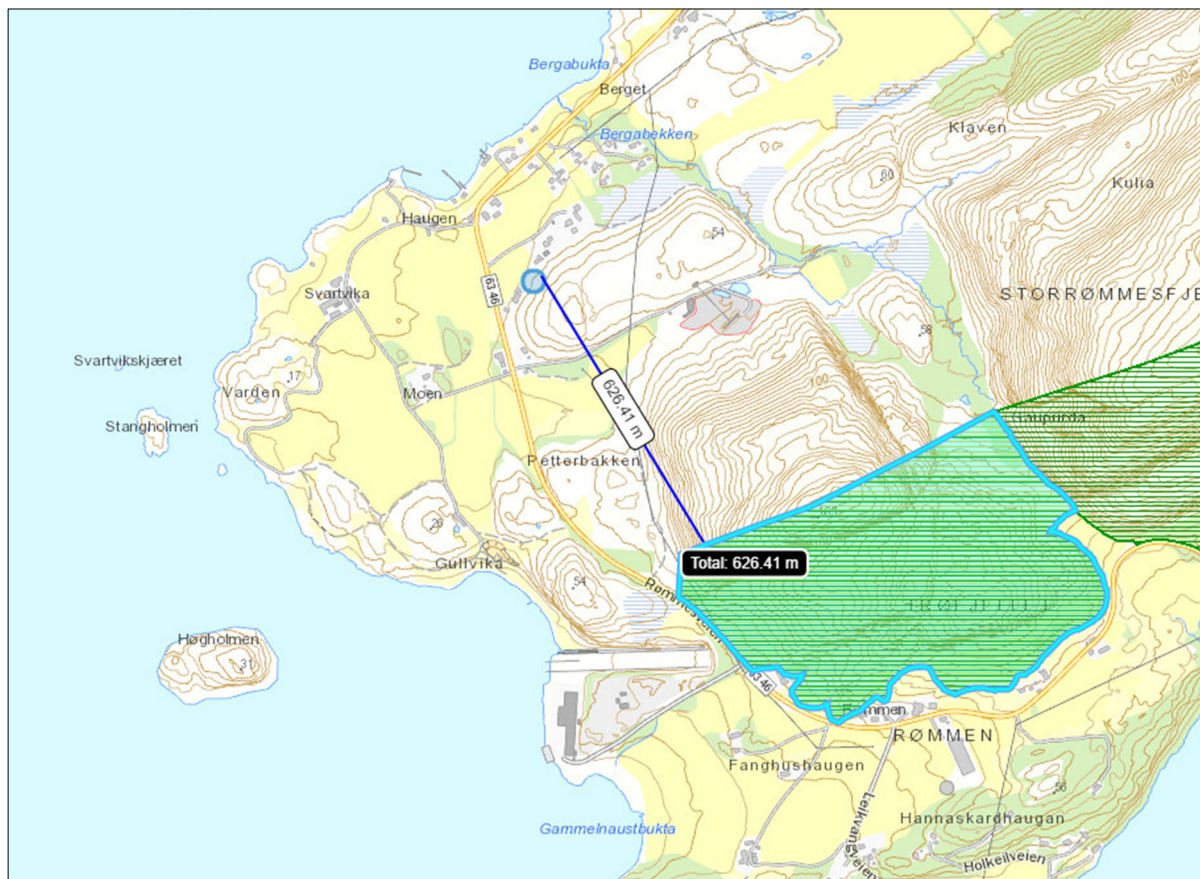
Tilgjengelige kartdata på Naturbase og Artskart fra Artsdatabanken viser ingen registreringer på omsøkt eiendom. Videre følger en vurdering av naturmangfoldlovens §§8-12:

Vurdering etter naturmangfoldloven

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Offentlig beslutning som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologisk tilstand, samt effekten av påvirkninger.

Offentlige kartdata fra Naturbase og Artskart fra Artsdatabanken er benyttet for å undersøke om det finnes naturtyper og arter det må tas hensyn til i området. Naturbase viser ingen registreringer av prioriterte arter eller andre forekomster av vernede arter eller naturområder innenfor eller i nærheten av omsøkt fradelt tomt. Naturbase viser at planlagt tiltak ligger ca. 600 m nord for et område med kystlynghei. Artskart viser ingen forekomster av arter på rødlista i tomtområdet.



Figur 8: Utsnitt kart Naturtyper fra Miljødirektoratets Naturbase.

Med bakgrunn i overnevnte vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

§ 9 – Førre-var-prinsippet

Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap benyttes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Dette prinsippet henger sammen med prinsippet i naturmangfoldloven § 8 om kunnskapsgrunnlaget. I aktuelle sak anses kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig og at planlagt tiltak ikke vil medføre fare for vesentlig skade på naturmiljøet.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Boniteten i området er i Nibios kartdatabase Kilden angitt å være snaumark med middels frisk vegetasjon. Bilder fra området viser en del berg i dagen med noe mose og lyng, samt en blanding av lavvokste bar- og løvtrær. Det planlegges lagt inn et vegetasjonsbelte mellom omsøkt boligtomt og eksisterende bebyggelse i nordvest og sørvest, for å dermed kunne bevare mer av den stedegne vegetasjonen i området.



Figur 9: Bilde som viser eksisterende vegetasjon på tomte.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Dette prinsippet innebærer at tiltakshaver må bære merutgiftene ved forebyggende tiltak og tilpasning til miljøet, og at tiltakshaver holdes ansvarlig for eventuelle skader som oppstår. Det er ingen grunn til å tro at det er spesielle naturverdier i området som gjør at tiltaket vil føre til miljøforringelse med tanke på naturverdier.

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsnyttige resultater.

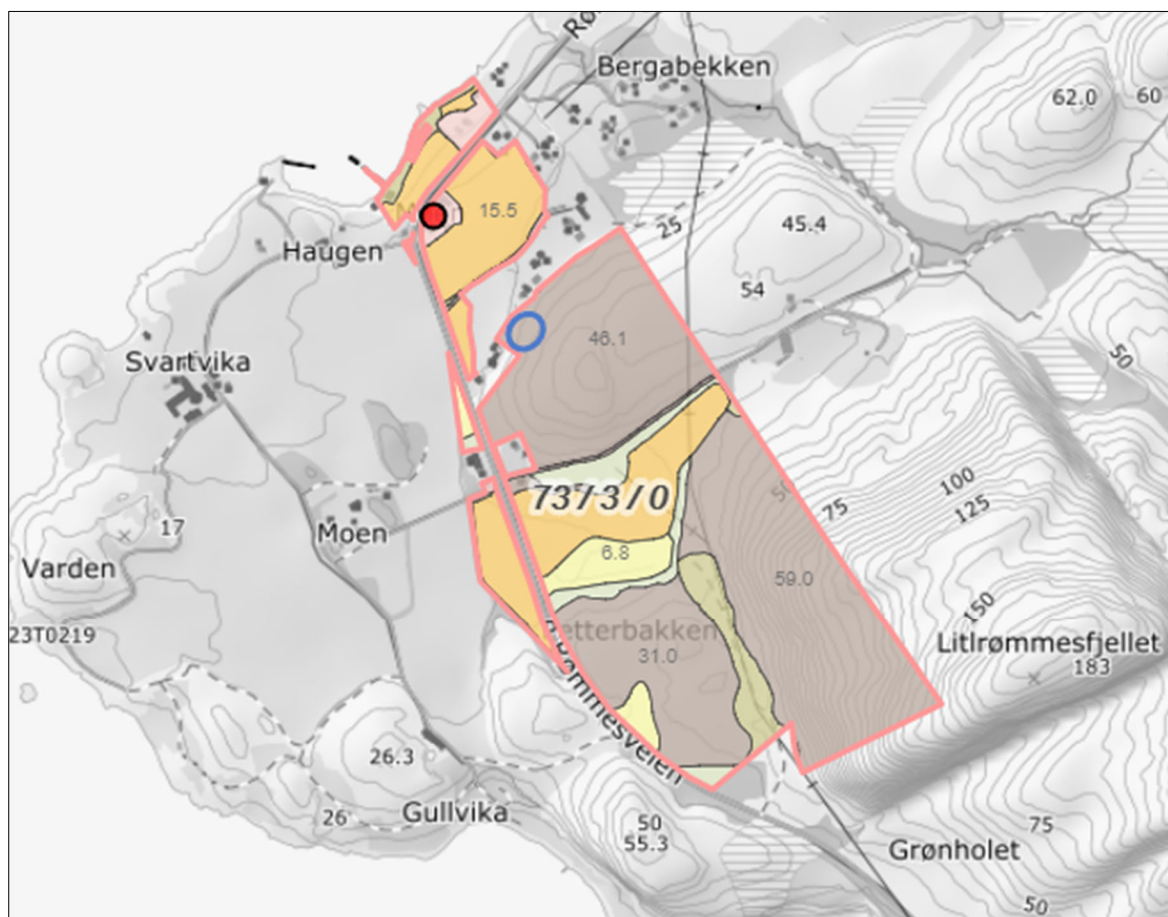
Det er en forutsetning at det tas utgangspunkt i miljøvennlige teknikker og driftsmetoder.

Samlet vurdering

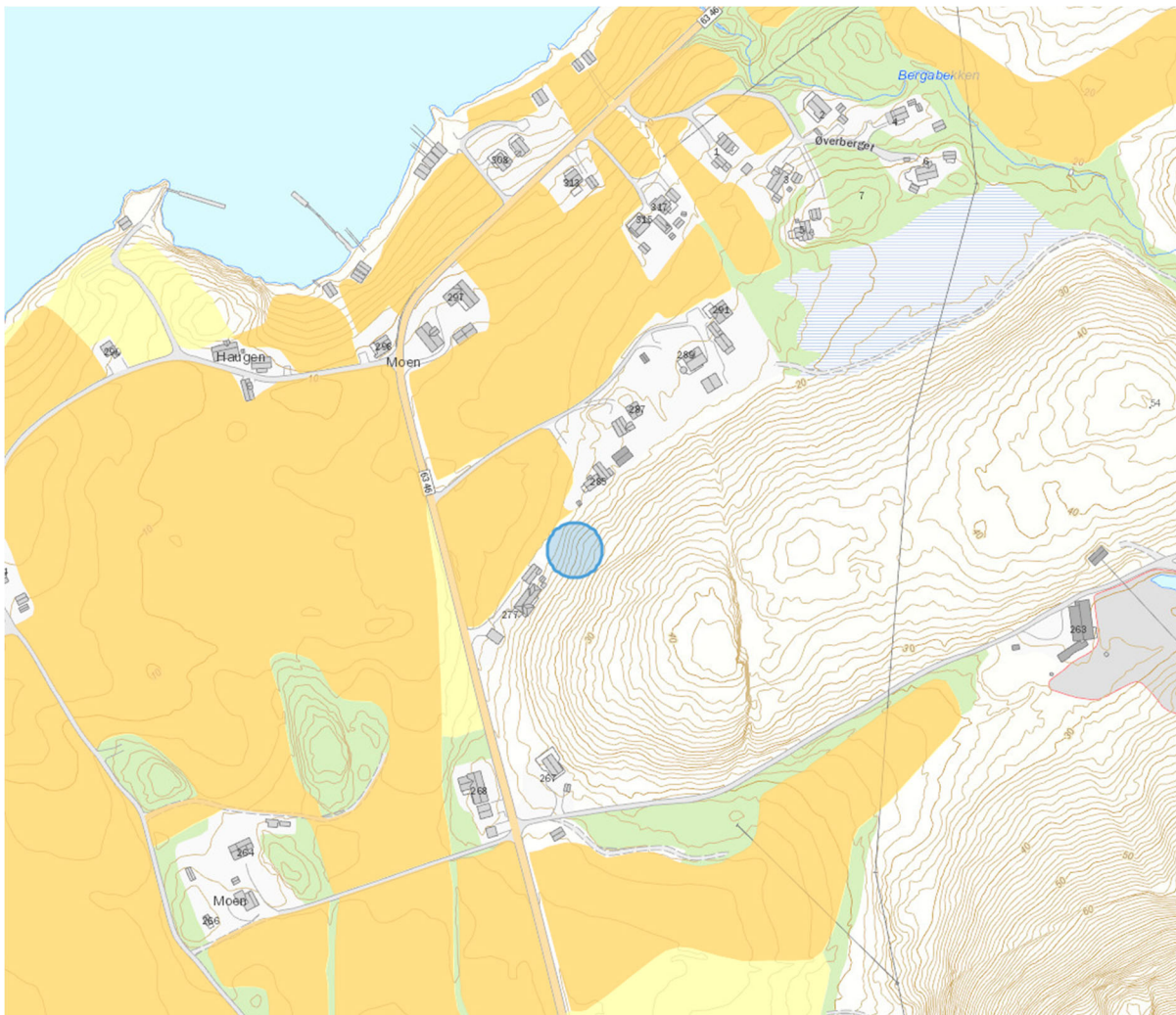
Søker vurderer at planlagt tiltak med innlagt vegetasjonsbelte hensyntar naturmangfoldet i området. Tiltaket vurderes å ikke medføre inngrep som krever innhenting av nytt data-/kunnskapsgrunnlag. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking skal være ivarettatt.

Landbruk

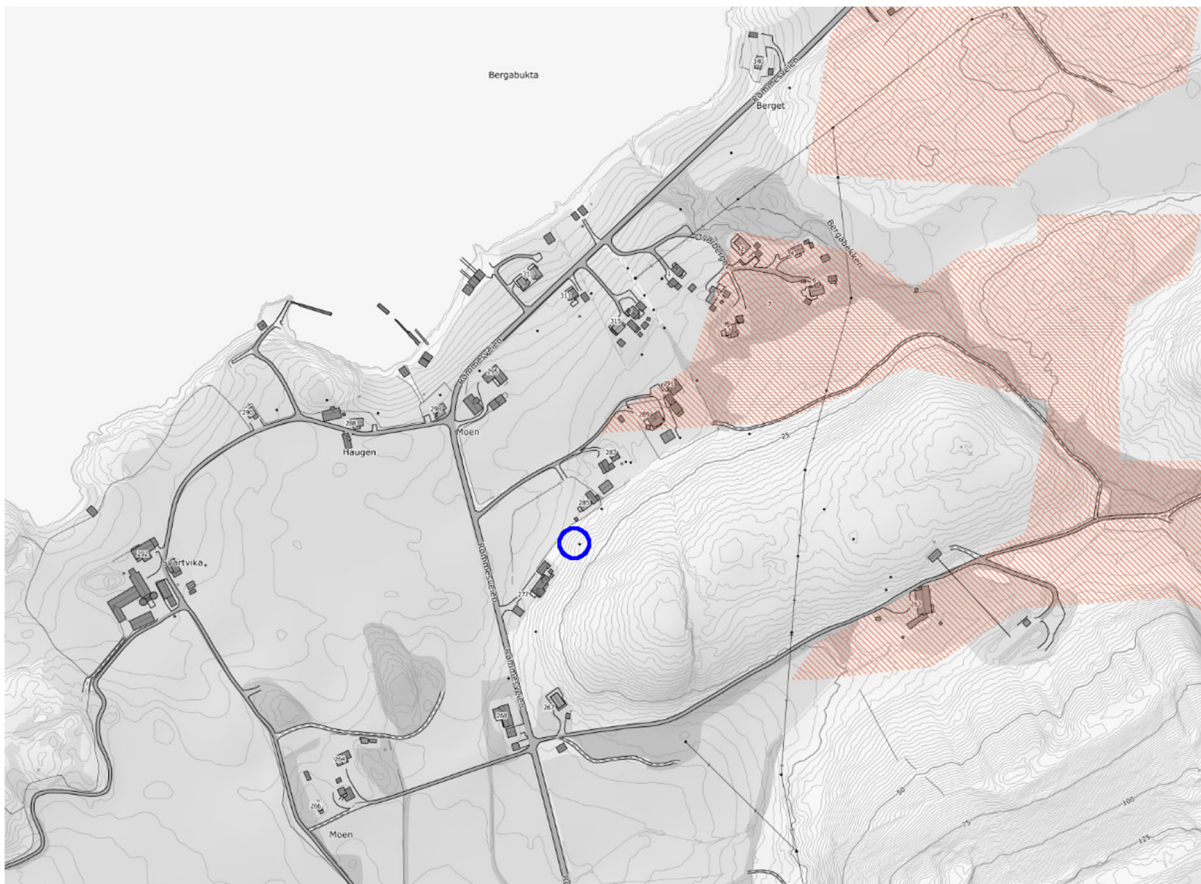
Omsøkt tiltak vurderes å ikke påvirke landbruksinteresser da området er udyrket og registrert som skrinnt fastmark på markslagskart (AR5, 13 klasser) fra NIBIO. Arealressurskart viser at boniteten i området er snaumark med middels frisk vegetasjon. Området beskrives videre som ikke tresatt og det er ikke dyrkbar jord på tomte. Omsøkt område ligger i en nordvestvendt skråning med helling ca. 1:3 og med mye berg i dagen. Ønsket fradelt tomt er liten og har ikke funksjon sett i landbrukssammenheng og man vurderer det derfor til å ha liten påvirkning på landbruksinteressene.



Figur 10: Markslagskart fra Nibio som viser arealfordeling for eiendommen 73/3. Omsøkt tiltak er vist med blå sirkel.



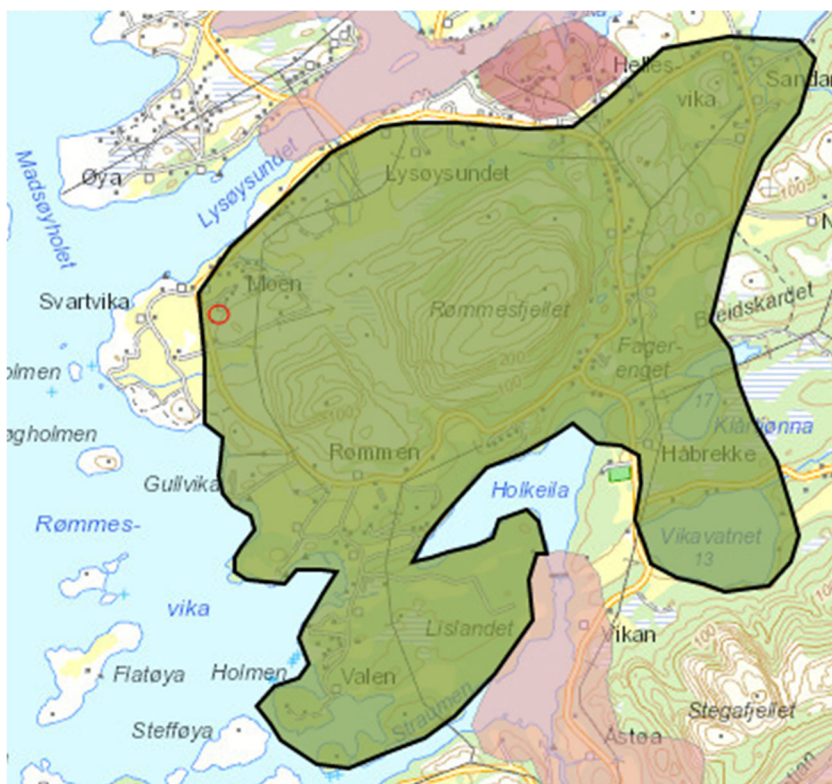
Figur 11: Kart fra Nibio som viser jordbruksareal i området.



Figur 12: Kart fra Nibios Kilden som viser dyrkbar jord i området.

Friluftsliv

Omsøkt tiltak ligger i overkant av 200 meter fra sjøen og dermed utenfor 100 meters grensa i strandsonen. Tiltaket ligger innenfor et kartlagt friluftsområde: «Fagerenget Skole» (ID: FK00007375). Området er i Naturbases faktaark beskrevet som et nærturterreng med verdi som et svært viktig friluftsområde. Området beskrives videre slik: «Brukes aktivt av Fagerenget skole til undervisning og aktiviteter. Populært turområde brukt mye av lokalbefolkning.» En vurderer nytt tiltak til å påvirke friluftinteressene i liten grad da omsøkt tiltak ligger i utkanten av friluftsområdet i et område med eksisterende boligbebyggelse.



Figur 13: Kartlagt friluftsområde Fagerenget skole (Kart: Norgeskart)
Omsøkt tiltaks plassering i friluftsområdet er vist med rød sirkel.

Barn og unge

Omsøkt tiltak vil ikke ha ulemper for barn og unge.

Infrastruktur: veg, vann og avløp

Omsøkt tiltak vil ikke påvirke vegnettet utover en økt belastning på vegene i området på om lag 3,5 - 5 kjøretøy per døgn.

Planlagt enebolig ønskes tilknyttet offentlig vannledning i området. Det er planlagt privat avløpsløsning i form av enkeltanlegg.

Forutsetninger som må oppfylles for å kunne gi dispensasjon

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Samt at fordelene med å innvilge dispensasjonen må være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjon kan gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Oppsummering

Det søkes om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommunedelplanen for fradeling av tomt til boligformål. Eiendommen er registrert som skrinnet fastmark og har dermed liten betydning for landbruket. Eiendommen er i dag ubebygget.

Etter en samlet vurdering kan man ikke se at omsøkt tiltak fører til større ulemper enn fordeler. Eiendommen har liten betydning for landbruksverdiene i området. En innvilgelse av dispensasjon vil føre til at det blir oppført en ny enebolig i et område hvor det allerede er boligbebyggelse. En kan heller ikke se at tiltaket fører til ulemper for omkringliggende naboer, trafiksikkerhet eller andre interesser. Man kan ikke se at omsøkt tiltak fører til vesentlige ulemper for området i sin helhet. Planlagt tiltak vil ikke hindre allmenn ferdsel. Tiltaket vil kunne føre til større bruk av området. Fradeling og oppføring av bolig vil føre til økt bosetting, noe som en anser som positivt for området som helhet. Hensynene til bestemmelsen det dispenseres fra vil ikke bli vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonen.