



Ørland kommune
Alf Nebbs gate 2
7160 BJUGN

Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan for Dybfest - oppføring av enebolig med adkomst over to tomter - Ørland 9/1

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Bakgrunn

Det søkes om oppføring av bolig med adkomst. Boligen skal settes opp som våningshus på landbrukseiendommen da eksisterende bolighus er gammelt og vil kreve omfattende oppgradering for å møte dagens standard. Eksisterende bolig skal fortsatt benyttes til boligformål. Eiendommen ligger i et område som er omfattet av reguleringsplanen for Dybfest, vedtatt i 2013 og søknaden betinger dispensasjon fra planbestemmelser.

Dispensasjonsvurderingen

Fylkesmannen ønsker innledningsvis å presisere at arealdisponering i hovedsak skal skje i henhold til plan. Det skal ikke være kurant å dispensere fra plan. Årsaken til dette er at en plan er utarbeidet etter en helhetlig prosess hvor man har vurdert en overordnet og langsiktig plan for blant annet bosetting i forhold til infrastruktur og kommunale tjenester samt områder bestemt for fritidsboliger. Arealplaner har også funksjon som informasjonsverktøy og skaper forutberegnelighet for både grunneiere og utbyggere.

Dersom man ønsker å benytte et regulert område til noe annet enn det det er regulert for, bør dette gjøres gjennom endring av reguleringsplan, og ikke gjennom dispensasjoner.

Uttalelse fra avdeling klima og miljø

Vi er skeptiske til å dispensere fra reguleringsplanen, og støtter kommunen i at det ikke bør være kurant å fravike reguleringsplanen, som er vedtatt etter en grundig planprosess. Dersom ny eier ikke ønsker å bygge ut hyttefeltet bør reguleringsplanen endres. Dersom kommunen velger å dispensere må konsekvensene av å dispensere for bolig i hyttefelt vurderes nøye.



Videre er det uheldig å dispensere til bolig som er såpass arealkrevende ut over bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, noe som kan føre til presedens for senere søknader. Videre er det uheldig å dispensere til bolig nummer to på gården når det stilles spørsmålstegn ved om behovet er tilstede.

Tiltaket er ikke i samsvar med statlige planretningslinjer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging SPR-BATP. Bolighuset vil komme mer enn 10 km fra nærmeste skole og andre sentrumsfunksjoner, og vil generere en del biltransport til og fra skole og fritidsaktiviteter.

Med bakgrunn i dette er Fylkesmannens **faglige råd** at det ikke gis dispensasjon.

Ved spørsmål til Fylkesmannens uttalelse ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25
Landbruk: Trine Gevingås – 73 19 92 72

Kopi til:
Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER