

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ 1/10

Rådmannens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet jord- og skogbruk i gjeldende reguleringsplan og dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i pbl. § 1-8 for fradeling av tomt på 142 m², som omsøkt. Dispensasjonen er gitt på følgende vilkår:

- Vegretten må tinglyses på begge eiendommene.

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet jord – og skogbruk i gjeldende reguleringsplan og planbestemmelsenes punkt 7,0 som omsøkt for vannmagasin, pumpehus og veg som omsøkt. Dispensasjonen for vegen gjelder for vegbygging med kjørebane på inntil 5,0 meter.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og kommunens delegasjonsreglement. Rammesøknaden for tiltaket og søknad om deling behandles administrativt.

Sakens bakgrunn og innhold

Søknadene

Vi mottok søknad om dispensasjon for fradeling 11.12.2019, se vedlegg 1-3. Søknaden er begrunnet med ønske fra grunneier og nabo.

Vi mottok søknad om dispensasjon og rammesøknad for vannmagasin, pumpehus og veg 16.01.2020, se vedlegg 2.

Tiltakene

Tiltak nr. 1:

Omsøkt tiltak er deling av gnr. 1 bnr. 10. Arealet som omsøkes er 142 m², for opprettelse av selvstendig grunneiendom for bygging av vannforsyningsanlegg.

Tiltak nr. 2:

Omsøkte tiltak er ramme for utbyggingen, med pumpehus og vannmagasin på tomta, samt privat atkomstveg frem til og forbi tomta. Atkomstvegen har ifølge prosjektering og søknad en kjørebane på 5,0 meter, og skal avsluttes sør for tomta, ca. 54 meter fra strandlinja.

Planstatus

Omsøkt areal er i reguleringsplanen for "Havna - Sørstø" (2006) satt av til arealformålet jord og skogbruk, samt privat atkomstveg med kjørebane inntil 3,0 meter, jf. planbestemmelsene punkt 7,0.

Arealet som er omsøkt er nærmere strandslinja enn 100 meter og det er ikke vedtatt byggegrense mot sjø i reguleringsplanen.

Det fremkommer av planbestemmelsene punkt 2,0 at jordloven fortsatt skal gjelde i landbruksområder.

Det er satt av område for vannforsyningsanlegg sør for omsøkt plassering, nærmere sjøen.

Tiltaket kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Jordloven

Arealet som er omsøkt er registrert som innmarksbeite, og kan omdisponeres uten jordlovsvedtak for dyrka/dyrkbar jord jf. jordloven § 9.

Søknad om rammetillatelse/deling kan ikke behandles før jordlovsvedtak jf. jordloven § 12 er fattet.

Naboforhold

Delingssøknaden er ikke nabovarslet. Dette er ikke en mangel ved søknaden, da begge naboer er tilstrekkelig orientert om tiltaket etter nabovarsling av rammesøknaden. Det er ikke mottatt merknader til nabovarslet.

Fylkesmannen

Ingen merknad. Se vedlegg 8.

Fylkeskommunen

Ingen merknad, se vedlegg 7.

Administrasjonens vurdering:

Saken er *drøftet* med landbrukskontoret som ikke har merknader til denne interne omplasseringen. Saken sendes over til landbrukskontoret for jordlovsbehandling, etter at saken er behandlet etter plan- og bygningsloven.

Vegen som skal bygges er to meter bredere enn det som er vedtatt i reguleringsplanen. Rådmannen har forståelse for at vannverkseier ønsker en noe bredere veg, og kan ikke se at dette vil medføre utfordringer av betydning for sårbare verdier. Ved denne vurderingen er det også lagt vekt på at vegen avsluttes med god avstand til strandslinja og også skal fungere som snuplass.

Rådmannens vurdering er at søknaden samlet sett er kurant. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at dette er en godt begrunnet endring, som ikke bidrar til at det går med mer areal. Det vurderes som positivt at anlegget blir plassert med noe større avstand til sjøen, og at omrokeringen er konkret ønsket av en nabo.

Naturverdier

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Kulturminner

Rådmannen har ikke kunnskap om automatisk fredede kulturminner som kan bli negativt berørt av dette tiltaket. Vi vil likevel minne de ansvarlige for tiltaket om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Dispensasjonsvurdering

Omsøkt dispensasjon vil sette til side hensynene bak bestemmelsen om vegbredde, samt arealformålet jord- og skogbruk i gjeldende reguleringsplan og byggeforbudet i strandsona jf. pbl. § 1-8, men ikke i vesentlig grad. Dette er et tiltak av beskjeden størrelse og det er forholdsvis enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser for omgivelsene, og det er lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid. Det er rådmannens vurdering at dispensasjonene har klart større fordeler enn ulemper. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at det er positivt med større avstand til sjøen, og at denne plasseringen fordrer mindre vegbygging i lengderetningen, enn noe mer i vegbredde. Det er også positivt at slik omplassering gir større avstand til nabo på 1/28. Det er ikke avdekket negative forhold av betydning for denne omplasseringen.

Folkehelsevurdering

Det fremstår ikke som spesielt relevant for folkehelsen hvor dette anlegget plasseres.

Vedlegg

- 1 Søknad om rekvisisjon av oppmålingsforretning - 1/10
- 2 Søknad om dispensasjon
- 3 Foreløpig plan- og profiltegning
- 4 Oversiktstegning
- 5 Plan og snitt
- 6 Erklæring om vegrett
- 7 Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan - deling av eiendom for bygging av vannforsyningsanlegg - 1/10
- 8 Fylkeskommunens vurdering