

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ 9/1

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet byggeområde fritidsbolig for oppføring av våningshus/enebolig som omsøkt.

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet byggeområde fritidsbolig, landbruksformål og friområde for bygging av veg som omsøkt.

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra planbestemmelser i punkt 1.1.8 fra koordinatfestet bestemmelse om plassering og mønehøyde og fra punkt 2.1.1 fra regulert vegbredde (kjørebane) på 3,0 meter, som omsøkt.

Sakens bakgrunn og innhold:

Tiltaket

Tiltaket er *bygging* av en enebolig med tilhørende terrengarbeid og atkomst. Boligen skal ifølge søknaden brukes som våningshus for landbrukseiendommen. Det er ikke søkt om fradeling av tomt til boligen.

Søknaden

Søknaden er dokumentert med tegninger, situasjonsplan og terrengsnitt. Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet fritidsbebyggelse, samt fra planbestemmelse om mønehøyde og vegbredde. Søknaden er i det vesentlige begrunnet med behov for nytt våningshus på gården, samt at de ikke ønsker noen utbygging av hyttefeltet, og at nytt våningshus uansett ikke vil være til hinder for utbygging i henhold til reguleringsplanen på de øvrige tomter. Det vises til søknaden i sin helhet, se vedlegg 1-4.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Planstatus

Berørt areal er regulert for utbygging i reguleringsplanen for Dybfest, planid 1627021, vedtatt 17.12.2013.

Det er i denne planen satt av areal til 21 fritidsboliger, med tilhørende veger. Verken veger eller fritidsboliger er bygd, eller omsøkt tidligere. Berørt areal er satt av til byggeområde

fritidsbolig tomt H15 og H16. Den private atkomstvegen er i det vesentlige satt av til arealformålet veg, men vil på grunn av sin bredde berøre noe areal satt av til byggeområde fritidsbolig, landbruksformål og/eller friområde.

Planbestemmelsene inneholder i betydelig grad konkrete rammer for utbygging i dette byggeområdet. Av særlig relevans for denne saken er punkt:

- 1.1.5 Tomtas BYA er 25 %, dog ikke over 170 m².
- 1.1.8 gir koordinatfestet bestemmelse om plassering og mønehøyde på kote 22,5 og 23.
- 1.1.9 gir bestemmelse om lengderetning lik retningen på kotehøydene, og plassering så langt ned i terrenget som mulig.
- 2.1.1 Regulert vegbredde (kjørebane) er 3,0 meter.

Eiendommen

Dette er en landbrukseiendom som ifølge matrikkelen har et beregnet areal på ca. 174 daa. Eiendommen er ifølge matrikkelen bebygd med våningshus, fire landbruksbygninger og et naust. Våningshuset og tre av de øvrige bygningene er SEFRAK-registrert.

Fylkesmannen

Fylkesmannens faglige råd er at det ikke gis dispensasjon i denne saken, se vedlegg nr. 6.

Fylkesmannen viser til at utbygging bør skje i henhold til plan, og at det ikke bør være kurant å få dispensasjon. Dersom man ønsker å benytte regulert område til noe annet enn det er regulert til, bør planen endres. Dersom kommunen velger å dispensere, må konsekvensene av bolig i hyttefelt vurderes nøye.

Fylkesmannen vurderer at det er uheldig å dispensere for en 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.»* Enn videre viser fylkesmannen til at tiltaket ikke er i samsvar med statlige planretningslinjer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og at boligen kommer mer enn 10 km fra nærmeste skole og andre sentrumsfunksjoner, og vil generere en del biltransport til og fra skole og fritidsaktiviteter.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen, se vedlegg nr. 5, har ingen avgjørende merknader til søknaden, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8.

Dispensasjon

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

Ingen har krav på dispensasjon, dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dispensasjonene må i tillegg ha klart større fordeler enn ulemper, etter en samlet vurdering. Ved vurdering av dispensasjonssøknad skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig

vekt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer eller pbl. § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Vurdering:

Vannforsyning

Boligen skal ha offentlig vannforsyning. Dette må omsøkes til kommunen som vannverkseier, og ledningstrase må prosjekteres og dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse. Administrasjonen legger til grunn at det er mulig å sikre vannforsyning av tilstrekkelig kvalitet for denne boligen, jf. de krav som fremkommer av pbl. § 27-1.

Avløp

Boligen skal ha privat avløpsanlegg. Anleggstype er ikke avklart, men det anføres i søknaden at det trolig vil bli minirensanlegg eller slamavskiller med infiltrasjon eller utslipp til sjø.

Administrasjonen legger til grunn at det er tilstrekkelig sikkerhet for at det er mulig å etablere lovlig avløpsløsning for denne boligen, jf. pbl. § 27-2. Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak for plassering av avløpsanleggets komponenter må omsøkes. Dette må avklares senest ved søknad om rammetillatelse.

Atkomst

Boligen skal ha atkomst via ny privat veg, fra Djupfestveien. Vegen skal anlegges slik den er regulert i plankartet, men blir noe bredere. Administrasjonen legger til grunn at ny bolig med dette sikres lovlig atkomst jf. pbl. § 27-4.

Grad av utnyttning

Tiltaket har ifølge tegningen et bebygd areal på 222,2 m². Grad av utnyttning er i reguleringsplanen satt til 25%, men ikke over 170 m². Administrasjonen vurderer at grad av utnyttning kan beregnes for begge tomtene samlet, og at tiltaket derfor ikke fordrer dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Plassering

Plasseringen av boligen og terrengarbeidet som må gjennomføres på tomta, er dokumentert med situasjonsplan og terrengsnitt. Disse viser at terrenget skal tas ned med inntil ca. 3,5 meter i bakkant. Det fremkommer av reguleringsplanen at hovedmøneretningen skal følge kotene i terrenget, og at bygningen skal plasseres så lavt i terrenget som mulig. Administrasjonen har på denne bakgrunn ingen merknader til plasseringen eller terrengarbeidene.

Tomtestørrelse

Det bemerkes fra fylkesmannen at arealet som går med er over det som normalt tillates iht til KPA. Disse to tomtene er til sammen 1,5 daa. Atkomstvegen frem til huset vil til sammen legge beslag på ca. 650 m², inkl. vegskulder. Dette er noe mer enn det vi normalt godkjenner, jf. krav om arealøkonomikrav i KPA § 9-8 og retningslinjer om arealøkonomi i KPA § 10-1. Av disse bestemmelsene er maksimal tomtestørrelse i normalt tilfelle 1,4 daa brutto. Det vurderes at det er hensiktsmessig at det areal som omdisponeres forholder seg til fremtidige tomtegrenser slik disse fremkommer av plankartet og at både atkomst og husplassering

etableres med god avstand til potensielle hyttetomter. Administrasjonen kan ikke se at det areal som søkes omdisponert er for stort eller er uheldig for omgivelsene.

Nabovarsling

Tiltaket og dispensasjonssøknaden er ikke nabovarslet. Dette er ingen mangel ved søknaden da nabointeresser ikke blir berørt av tiltaket.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukskontoret tilrår at det gis dispensasjon, se vedlegg 7.

Kulturminner

Det er ikke registrert bevaringsverdige kulturminner på eller ved det areal som blir berørt av tiltaket.

Det er fire bygninger på eiendommen er SEFRAK-registrert. Det betyr at det ved den enkelte byggesak må gjennomføres en konkret vurdering av hva som kan tillates av endringer ved disse. Dersom bygninger eller deler av bygninger er eldre enn 1850 må søknader sendes til fylkeskommunen for vurdering, før de kan behandles og vedtak fattes. Dette medfører ikke at bygningene er vernet eller fredet, men bygningens alder kan medføre at eier får noe mindre handlingsrom ved ombygging/tilbygg/påbygg eller riving.

Dispensasjonsvurdering:

Våningshus

Det er ikke behov for mer enn ett våningshus/bolig på denne eiendommen. Dette fremkommer av søknaden, og landbrukskontoret har ikke vurdert dette på annen måte.

Landbrukseiendommens primære bolig/våningshus er på tunet, den omsøkte boligen vil eventuelt bli en bolig nummer to. Det er i dag ingen planer om å dele fra tomt til denne boligen, men administrasjonen legger til grunn at dette kan bli aktuelt på et senere tidspunkt. Det legges det til grunn at en fremtidig fradeling til bolig må eventuelt konkret omsøkes og vurderes etter regelverket den dag det blir aktuelt. Eventuelle behov for bolig nummer to, ulemper for landbruk, og daværende planstatus og regelverk vil bli vurdert i behandling av en slik søknad.

Planendring?

Reguleringsplanen er vedtatt etter en grundig planprosess, og det bør ikke være kulant å fravike denne.

Selv om grunneier angir at det på dette tidspunktet ikke er aktuelt å utvikle hyttefeltet som regulert, så er det gjeldende reguleringsplan som må legges til grunn for saksbehandlingen. Dersom tomtene ikke er attraktive i markedet, eller dersom grunneier ikke ønsker utbygging bør reguleringsplaner oppheves/endres slik at byggeområder utgår/reduseres – for eventuelt å gi plass for nye byggeområder andre steder i kommunen som har mer realistisk utbyggingspotensiale.

Hensynene bak reglene

Reguleringsplanen legger opp til en utbygging, der 21 tomter skal bebygges med fritidsboliger. Byggeskikk er i liten grad regulert, rammene er i planen i det vesentlige begrenset til volum og

plassering. Disse fritidsboligenes størrelse vil om planbestemmelsene følges bli mindre enn det omsøkte tiltaket, de vil få betydelig mindre bebygd areal, lavere mønehøyde og mindre tomt. Tiltaket vil visuelt sett skille seg ut, fra resten av hyttefeltet, og det vil gå med to hyttetomter til en bolig.

Det er påregnelig at en bolig blir mer brukt enn en fritidsbolig. Siden boligen beskrives som et våningshus på en gård, er det nok også påregnelig at vegen og tomta kan bli brukt til tyngre redskap som traktorer og andre tunge kjøretøy eller støyende redskap som hører gårdsdrifta til, mens fritidsboliger primært vil bruke vegen til personbiltrafikk og til gåturer.

Administrasjonen har forståelse for at nye eier har andre planer for gården enn det regulant og tidligere eier hadde. Vi kan likevel ikke se bort fra reguleringsplanen, så lenge den gjelder vil grunneier ha rett til å få bygd fritidsboliger på de omkringliggende tomtene. Det er etter vår vurdering nærliggende å legge vekt på at ingen fritidsboliger er bygd, og at eventuelle tomtekjøpere må forholde seg til den bebyggelse som er i området, når de planlegger sine fritidsboliger, og at dette må få avgjørende betydning i denne saken. Dette er et forholdsvis enkelt tiltak der det er lett å få oversikt over konsekvensene for omgivelsene. Det er derfor administrasjonens vurdering at dispensasjonene som er omsøkt, ikke *i vesentlig* grad vil sette til side hensynene bak reguleringsplanens bestemmelser eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Fordeler/ulemper

Hyttefelt der det også bygges boliger kan bli mindre attraktivt for tomtekjøpere, tomteprisene kan bli lavere eller medføre at etterspørsel uteblir. Det er en ulempe at regulerte tomter i lang tid blir liggende ubebygde, uavhengig av hva årsaken er. Administrasjonen kan likevel ikke se at bygging av denne konkrete boligen vil medføre vesentlige ulemper for eventuell senere utbygging av hyttefeltet.

Administrasjonen kan ikke se at det bør tillegges vekt at boligen eventuelt kan bli fradelt. Det ville jo også vært tilfelle om tomtene ble bebygde med fritidsboliger. Administrasjonen kan dermed ikke se at bygging av denne boligen vil medføre vesentlige ulemper for hyttefeltet.

Fordelene ved å gi de omsøkte dispensasjoner er at den nye generasjonen på gården får bygd seg en bolig som er etter deres eget ønske/behov, som vil styrke sannsynligheten for videre drift på gården. Det er en styrke ved søknaden at de også ønsker å ivareta de historiske verdier i det SEFRAK-registrerte våningshuset på gården.

Etter en konkret vurdering av søknaden og tiltaket er administrasjonen kommet til at dispensasjonene har klart større fordeler enn ulemper. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at vi ønsker å legge til rette for bosetting også i bygdene, når dette ikke går på bekostning av andre interesser. I dette tilfelle vil et nytt våningshus styrke muligheten for å drive landbruk på denne eiendommen i fremtiden. Saken er såpass spesiell at fare for presedensvirkning ikke er stor.

Folkehelsevurdering

Det er administrasjonens vurdering at dette vil bli en attraktiv enebolig, med god brukbarhet. Tiltaket vil ikke bli til ulempe for friluftsliv.

Vedlegg

- 1 Dispensasjonssøknad revidert
- 2 q-terrengsnitt
- 3 e-tegninger
- 4 d-situasjonsplan
- 5 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av enebolig 9/1
- 6 Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan for Dybfest - oppføring av enebolig med adkomst over to tomter - 9/1
- 7 Landbruksfaglig uttalelse - bygging av våningshus på 5057-9/1. Eiere Elin Tolland Dybfest og Christian Kjærstad.