

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
20/48	Planutvalget	25.08.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅLET I KOMMUNEDELPLAN FOR BJUGN KOMMUNE FOR BRUKSENDING AV UTEIERORBU TIL FRITIDSBOLIG - 71/122

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune avslår søknad om dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplan for Bjugn kommune og dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 for bruksendring rorbu med bygningsnr. 10640059 til fritidsbolig på eiendommen gnr. 71 bnr. 122. Avslaget er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Sakens bakgrunn og innhold

Søknaden gjelder bruksendring av rorbu for utleie til fritidsbolig på eiendommen gnr. 71 bnr. 122, bygningsnr. 10640059. Rorbua er i to etasjer hvor 1. etg. fungerer som naust og 2. etg. for beboelse. Tiltakshaver er Anne Caroline Haugan. Rorbua ble i 1990/1991 bygget som naust og i 1997 ga Bjugn kommune tillatelse til bruksendring av 2. etg. til utleie av overnattingsted/rorbu.

Planstatus

Eiendommen er ikke detaljregulert og er i kommunedelplan for Bjugn kommune avsatt til arealet «*andre typer bebyggelse – nåværende*». Dette arealformålet omfatter ikke fritidsboliger, og tiltaket er dermed i strid med arealformålet. Rorbua ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er ikke vedtatt byggegrense mot sjø og tiltaket er dermed i strid med Pbl. §1-8. Tiltaket kan ikke tillates uten dispensasjon eller planendring. Dispensasjon er omsøkt.

Dispensasjonssøknad

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med følgende: 71/122 har tidligere vært registrert på tiltakshavers mann, Ketil Ekseth, som døde i 2017. Han var født og oppvokst i Lysøysundet og var aktiv for kystkulturen og var bl.a. leder for Stiftelsen Frohavet og Asenvågøya Fyrs Venner. Tiltakshaver har også slekt i Lysøysundet. Etter at Ketil Ekseth døde, har rorbua i praksis blitt brukt som egen fritidsbolig og tiltakshaver ønsker nå å bruke rorbua i tråd med faktiske bruken. Eiendommen har offentlig vann, strøm og avløp via privat slamavskiller. Bygget er innredet for opphold og det representerer ingen negative endringer for miljøet når en allerede eksisterende bygning ønskes brukendret. Trykket mot miljøet blir mindre med omsøkt bruksendring i forhold til om den i praksis skulle vært benyttet til dagens registrerte formål.

Bruksendringen vil heller ikke føre til endringer i eksisterende bruk eller påvirkning av infrastruktur, adkomst, landbruksinteresser, andre faginteresser eller miljø.

Høringsuttalelser

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Innen høringsfristen er følgende uttalelser mottatt:

Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen mener at private hytter har i motsetning til næringsbebyggelse ingen samfunnsnytte og vil medføre økt privatisering av strandsonene. Det er mange utleieanlegg i Trøndelag. Fylkeskommunen ønsker ikke en utvikling av at sjønære turistanlegg etter en tid blir omgjort til private bolig/fritidsboliger. Slik blir strandsonen privatisert og allmennhetens tilgang til strandsonen reduseres. Fylkeskommunen fraråder at det gis dispensasjon.

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag

Fylkesmannen er svært skeptisk til at det gis dispensasjon for bruksendring av rorbua og fraråder at dispensasjon blir gitt. Det bør være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger, og arealer til næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Det er svært uheldig om kommunen åpner opp for en slik praksis hvor det etableres næringsbygg (utleiehytter) som senere bruksendres til private fritidsboliger og fylkesmannen mener at en dispensasjon i denne saken vil skape presedens for lignende saker senere. Fylkesmannen ber om å få tilsendt et eventuelt positivt vedtak, og vil vurdere å påklage vedtaket dersom det ikke er sannsynliggjort at det ikke lenger er behov for rorbuer til utleie.

Administrasjonens vurdering

I henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er Ørland kommune, inkludert tidligere Bjugn kommune, i sone 2. Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 gjelder generelt. 100-metersbeltet er av nasjonal interesse. Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort (sone 2). Det bør i utgangspunktet være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger, og arealer til næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Å avsette nye områder til bebyggelse skal skje gjennom planendring fremfor dispensasjoner.

Bruksendring naust – rorbu - fritidsbolig

På denne tomte ble det godkjent naustbebyggelse i 1990/1991. I 1997 ble 2. etasje omsøkt bruksendret til rorbu. Søknad ble da begrunnet med at det var sterk økt etterspørsel etter overnattingsmuligheter i området rundt Lysøysundet.

Planutvalget og rådmann var i 1997 svært skeptisk til omsøkte bruksendring til rorbu. Det ble påpekt at naustet sto på en selvstendig tomt, og at hvis 2. etasje skulle bli innredet til oppholdsrom, ville tomte med naustet bli meget attraktiv for salg som fritidsbolig. Likevel ble behovet for overnattingsstedet og næringsvirksomhet i området vurdert såpass tungtveiende at bruksendringstillatelse ble gitt. Det ble i vedtaket gjort uttrykkelig oppmerksom på at naustet ikke kunne brukes som fritidsbolig. Etter vedtaket ble det drevet utleievirksomhet i flere år. Arealformålet i kommuneplanens arealdel for denne tomte ble etter godkjenning av

bruksendring fra naust til rorbu i 1997 endret for å tilpasse seg denne bruksendringen og på den måten danne forutsigbarhet og sikker drift av bygningen som et næringsbygg.

Administrasjonen er enig i fylkesmannen uttrykte bekymring at det etableres næringsbygg i 100-meterssonen som senere bruksendres til private fritidsboliger. Dette kan fort bli en mulig omgåelse av gjeldende regelverk, hvor det er enklere å få godkjent næringsvirksomhet (rorbu) enn fritidsbolig. Men når rorbu først er godkjent, så kan den relativt enkelt bruksendres til fritidsbolig. Dette er en praksis som ikke er ønskelig.

Kommunen har tidligere vært veldig restriktivt med tanke på godkjenning av bruksendring av naust og bygging av fritidsboliger i 100-metersbeltet. Rorbua er en enkeltstående rorbu, på privat eiendom. Ikke, som ofte finnes, en rorbu i rekke med andre. Dette betyr at det ikke er fare for umiddelbar presedensvirkning i direkte omgivelsen. Samtidig er det grunn til å tro at det finnes flere slike rorbuer som i praksis er i bruk som fritidsbolig etter at eiere av ulike grunner sluttet med utleie. Denne saken kan skape presedens for slike rorbuer.

Behov for rorbu?

Fylkesmannen skriver i sin høringsuttalelse at kommunen må vurdere om behovet for rorbuer til utleie er dekket i området. Dersom behovet for rorbuer til utleie fortsatt er til stede, vil man forvente flere søknader fremover om å få bygge nye slike utleieenheter i 100-metersbeltet. I så fall er det viktig å opprettholde eksisterende rorbuer.

Søknaden sier ikke noe om behovet for rorbuer og administrasjonen har ikke gjort en markedsundersøkelse. Administrasjonen ser imidlertid at flere større aktører har vist interesse for å videreutvikle rorbu-virksomhet i Lysøysundområdet. Noen av disse er allerede godkjent, noen av disse er i en tidlig fase av utvikling. Samtidig har det vist seg i området at privat utleie av enkeltrorbuer, uten større virksomhet bak det, kan være mere utfordrende. Det er ikke et ukjent fenomen at slike rorbuer i praksis blir brukt som fritidsboliger til privat bruk eller en begrenset omgangskrets.

Næringsaktivitet som rorbu utleie har viktige ringvirkninger for Lysøysundet, for eksempel for butikken, restauranter, båtutleie osv. Lysøysundet er en perle i Ørland kommune som har potensiale for videreutvikling av reiselivsbransjen. Det er derfor viktig å ta vare på eksisterende stedlig næringsaktivitet og sikre videre næringsutvikling. Bruksendring fra rorbu til fritidsbolig er dermed uheldig.

Dispensasjonsvurdering

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, 2. ledd, sier at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Den viktigste hensikten bak pbl. §1-8 som gjør seg gjeldende i denne saken er sikring av allmenhetens tilgang til strandsonen. Tiltaket setter ikke denne hensikten vesentlig til side. Tiltaket inneholder endring av bruk av eksisterende bygning. Etablering av en rorbu betyr allerede en betydelig privatisering. Endring til fritidsbolig vil ikke ha så stor betydning, spesielt

ikke når tomta er så begrenset i størrelse som den er. Det vurderes at hensikten bak denne bestemmelsen ikke settes *vesentlig* til side.

Hensikten bak arealformålet i kommunens arealdel er å legge til rette for lokal næringsvirksomhet i form for rorbuer/utleievirksomhet. Dette formålet settes til side ved å endre bygget til fritidsbolig fordi rorbua tas ut av utleiemarkedet. Betydningen av dette i litt større perspektiv er likevel av mindre grad. Det vurderes derfor at det ikke setter hensikten til side i *vesentlig* grad.

Fordelene med å gi dispensasjon er som beskrevet i søknaden relatert til personlige omstendigheter. Dette kan bare i svært begrenset grad legges vekt på i en dispensasjonsvurdering. Ulempene er at næringsaktivitet i Lysøysundet blir redusert og at presset på 100-metersbeltet kan øke i området hvis behovet for rorbuvirksomhet fortsatt er tilstede. I tillegg kan et positivt vedtak ha presedensvirkning. Det vurderes at fordelene ikke er klart større enn ulempene. Dermed er vilkårene for dispensasjon ikke oppfylt.

Naturmangfoldloven

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase. Det er på dette området registrert som *rikt strandberg*. Det er vurdert at lokaliteten ikke blir negativt påvirket av en dispensasjon da det her er snakk om bruksendring av eksisterende bygg. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for dispensasjon.

Konklusjon

Ut i fra en totalvurdering anbefales det at det ikke gis dispensasjon for bruksendring fordi fordelene med å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - 71/122
- 2 Oversiktskart
- 3 Situasjonsskart
- 4 Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune
- 5 Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag

Saksprotokoll i Planutvalget - 25.08.2020

Behandling:

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt med 6 stemmer.

Vedtak:

Ørland kommune avslår søknad om dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplan for Bjugn kommune og dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 for bruksendring rorbu med bygningsnr. 10640059 til fritidsbolig på eiendommen gnr. 71 bnr. 122. Avslaget er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.