

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

KLAGE PÅ DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR SKOLEOMRÅDET PÅ STORFOSNA FOR MIDLERTIDIG PLASSERING AV CAMPINGVOGNER PÅ 160/113

Kommunedirektørens innstilling

Klage av 24.08.2020 fra Advokatfirmaet Helberg AS på vegne av Snorre Rønne på Planutvalgets vedtak i sak nr. 20/7 i møte 28.01.2020 der delegert vedtak nr. 19/186 av 23.10.2019 punkt 4 ble endret tas ikke til følge.

Det har ikke kommet fram noen nye momenter eller opplysninger som tilsier at klagen bør tas til følge.

Klagen sendes til fylkesmann for endelig avgjørelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Storfosna velforening søkte den 24.05.2019 om dispensasjon fra reguleringsplan for Skoleområdet på Storfosna for midlertidig plassering av campingvogner med spikertelt/platting på gnr. 160 bnr. 113. Det ble søkt om plassering av maks 5 campingvogner for opptil 5 år. En vogn med spikertelt var allerede plassert på eiendommen, uten at dette var omsøkt. De fire andre plassene er i gruppe og utgjør et areal på 600 m² (60 m x 10 m). Det kom ingen merknader fra naboene gjennom nabovarslingen (to samtykket til tiltaket og en skrev NEI til samtykke).

Søknad om dispensasjon:

For å skaffe hårdt tiltrengte inntekter ønsker Storfosna Velforening å leie ut oppstillingsplass for max 5 campingvogner med platting/fortelt.

Vi har tegnet inn den plasseringen vi ser for oss på vedlagt situasjonskart. Det er tatt hensyn til at det skal være minst 8 meter avstand mellom spikerteltene. Det er også angitt biloppstillingsplass. Utkjøring til Nordlandsveien har Vegvesenet tidligere gitt tillatelse til i forbindelse med eventuelt tomtesalg som vi har sjekket ved en tidligere anledning.

Ingen av leietakerne vil få lengere kontraktsperiode enn max 2 år.

Max størrelse på spikertelt: 15 m²

Max størrelse platting : 16 m² (?)

Vi har allerede leid ut en plass som angitt på situasjonskartet.

Det søkes derfor om midlertidig dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan begrenset til 5 år.

Innen den tid tar vi sikte på å utarbeide en helhetlig plan for hvordan vi ønsker å benytte/utvikle eiendommen.

Dispensasjon ble innvilget 23.10.2019 i delegert vedtak nr. 19/186 (gamle Ørland):

«Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Ørland kommune ved rådmannen dispensasjon fra reguleringsplan for Skoleområde på Storfosna på eiendommen gnr. 60 bnr. 113 for plassering av opptil 5 campingvogner med tilhørende spikertelt/platting ut 2021. Ved oppstart av planarbeid før utgangen av 2021 kan campingvognene stå ut 2023.

Vilkår:

- 1. Campingvogn med tilhørende spikertelt/platting skal fjernes når dispensasjonen går ut.*
- 2. Avstand mellom hver camping og tilhørende spikertelt blir minst 3,0 meter.*
- 3. Eventuell etablering av nedgravd tank omsøkes med utslippstillatelse.*

Det gjøres oppmerksom at oppføring av spikertelt er søknadspliktig.»

Vedtak ble påklaget og planutvalget i møte den 28.1.2020 tok klagen til følge og fattet følgende vedtak:

«Klage av 06.11.2019 på dispensasjon fra reguleringsplan for Skoleområdet på Storfosna fra Vigdis Margareth Skaget tas til følge.

Delegert vedtak nr. 19/186 av 23.10.2019 (gamle Ørland) endres og gis nye punkt:

- 1. Det tillatelse utplassert 5 campingvogner samlet på område vist med plass for 4 campingvogner i situasjonsplan av 05.05.2019. Området kan utvides med 15 meter.*
- 2. Det gis midlertidig dispensasjon for plassering av eksisterende campingvogn som vist på situasjonsplan av 05.05.2019 til 1. august 2020.»*

Advokatfirmaet Helberg AS har på vegne av Snorre Rønne i brev av 24.08.2020 påklaget vedtak om endret plassering av campingvogner på gnr. 160 bnr. 113 som ble behandlet av Planutvalget i sak nr. 20/7 i møte 28.01.2020. Det klages på at Snorre Rønne ikke ble varslet når dispensasjon fra reguleringsplanen ble endret etter klagen og det klages på den nye plasseringen, herunder flytting av den femte campingvognen og medfølgende utvidelse av område avsatt til campingvogner.

Klagen:

«... Rønne aksepterte nabovarsel som ble sendt i forbindelse med søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for skoleområdet på Storfosna. Velforeningen søkte om dispensasjon for å utplassere 5 campingvogner, hvorav 4 var samlet på rekke og 1 vogn som allerede var satt ut skulle bli stående på oppsatt sted.

Etter dispensasjon ble gitt fra Ørland kommune er det kommet inn bemerkninger fra Vigdis Skaget som Ørland kommune har tatt til etterretning, og endret vedtaket. Øvrige naboer og gjenboere er ikke varslet om endringene.

Rønne ønsker ikke å samtykke til det nye alternative plasseringen som er skissert av Ørland kommune.

Rønne sin eiendom ligger i samme avstand fra den tiltenkte campingplassen som klager Skaget. Den opprinnelige plasseringen med 4 vogner på rekke ville ivareta utsikt og ikke være av ulempe for Rønne. At området nå planlegges fortettet vil skape samme utfordringer for Rønne som de gjør for Skaget.

Det stilles derfor spørsmål om hvorfor det ikke er sendt ut søknad om endring av tillatelse

etter plan - og bygningsloven § 20-2.

Det menes at det er saksbehandlingsfeil at det ikke er sendt ut søknad om endring fra tiltakshaver til naboer og gjenboere, samt at naboer ikke er varslet om resultatet av klage behandlingen.

Rønne påklager på vedtaket om alternativ plassering av campingvogner på 160/ 113. Det anføres at klagen er fremsatt rettidig da Rønne først ble kjent med vedtaket og sakens dokument er 21. august 2020.»

Administrasjonens vurdering

Klager ble ikke varslet når klagebehandlingen medførte en endring som kan påvirke klagers eiendommen slik at han ikke fikk mulighet til å komme med klage på vedtaket innenfor den ordinære klagefristen på 3 uker. Dette er en saksbehandlingsfeil. En klage kan behandles etter ordinær klagefristen har gått ut, hvis oversittelse av klagefristen ikke kan belastes klager. Dette gjelder bare når absolutt klagefrist på ett år ikke er oversittet.

Vedtaket ble fattet av planutvalget i møte 28.01.2020 og det er mindre enn et år siden det ble fattet. Det ble gjort en feil når naboer ble ikke orientert om utfallet som kan påvirke deres eiendom og klagen må derfor tas til behandling. Klager er direkte nabo til tiltakseiendommen og anses som berørt part med klageinteresse.

Velforeningen fikk dispensasjon til utgangen av 2021 for plassering av inntil fem campingvogner med tilhørende spikertelt/platting i påvente om mulig planarbeid, hvis planarbeid ble startet i løpet av 2021 kunne campingvognene stå ut 2023. Den eksisterende campingvognen ble omsøkt på samme sted som den var satt på, denne ble bestemt flyttet slik at alle campingvognene kom på samme sted etter klage fra en annen nabo. Planutvalget i vedtak 28.1. mente at alle 5 campignvognplasser skal være på rekke, og vedtok at området tegnet inn på situasjonskart for 4 campingvogner kunne utvides med inntil 15 m. for å få plass til denne 5. campingvogn. Den femte plassen den campingvognen da utløser, er problematisk for klager ved at det gir mulighet for å utvide område for midlertidig campingplass slik at den kan bli nærmere hans eiendom.

Dispensasjonsvurdering

Dispensasjonen skal ikke gis hvis bestemmelser det dispenseres fra eller lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Ordlyden i loven tilsier at terskelen for å gi dispensasjon skal være høy.

I reguleringsplan for området er formålet vist som «offentlige bygninger» da herunder skole. Når skolen ble gitt til velforeningen ble ikke reguleringsplanen endret eller opphevet, noe som den burde ha blitt gjort når det var klart at det ikke ville bli startet ny skole i bygget. Deler av området ble omsøkt brukt som campingplass i en tidsavgrenset periode i påvente av endring av reguleringsplan eller ny reguleringsplan som vurderes utført av velforeningen.

Dispensasjonen ble vurdert i opprinnelig vedtak og i klageomgangen slik at en endring av bruken fra skole til campingplass til 5 campingvogner setter til side arealformålet men ikke i vesentlig grad. I denne vurderingen er det lagt vekt på at tiltaket er begrenset i omfang (5 vogner) og lett å reversere hvis reguleringsplanprosess ikke fører frem.

Fordelene med å gi en midlertidig dispensasjon er at velforeningen over en liten periode for prøve ut om det er behov for en slik campingplass og kan få erfaring med å drive en slik plass, før kostnader i forbindelse med omregulering påløper. Det vil også kunne gi noen inntekter i denne mellomperioden. Ulempene med å gi dispensasjon er mest knyttet til konkrete ulemper for naboer. Disse anses som begrenset.

Klager er ikke imot en etablering av en liten midlertidig campingplass og har samtykket til plassering av de 4 campingvogner på rekke som angitt på situasjonskart. Det er den 5. vogna, og utvidelse av området med 15 m. som gjør at han nå mener at ulempene blir for store og han klager spesifikk på denne endringen gjort av planutvalget i vedtak 28.1.2020.

Området er et åpent område, med utsikt fra klagers eiendom i alle retninger. Det med andre ord ingen spesiell utsikt som vil bli begrenset ved å tillate denne 5. vogna i rekka. Det vil fortsatt være god avstand fra campingplassen til klagers eiendom. Administrasjonen kan ikke se at klagers anførsler endrer vurderingen som gjør at vedtak må oppheves. Klagen bør ikke tas til følge.

Vedlegg

- 1 Bemerkninger til saksnummer 2019/5015
- 2 Særutskrift Klage på dispensasjon fra reguleringsplan for Skoleområdet på Storfosna for midlertidig plassering av campingvogner på 160/113
- 3 Vedtak - Dispensasjon fra reguleringsplan for midlertidig plassering av campingvogn med spikertelt/platting på 5015/60/113 - Nordlandsveien 94
- 4 Situasjonsplan for campingplass
- 5 Oversiktskart