

«MOTTAKERNAVN»
«KONTAKT»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
22737/2020/11/12/SVEMOR

Dato
12.10.2020

VEDTAK: DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR BYGGING AV VEI TIL SMÅBÅTHAVN - 11/12

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/6286	Ansvarlig søker:	
Eiendom, gnr/bnr:	11/12	Tiltakshaver:	Anne Kari og Kåre Hellem
Vedtak nr.:	20/484	Søknadsdato:	22.07.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	22.07.2020

Dokumenter i saken:

Dispensasjonssøknad med vedlegg datert 22.07.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Saken gjelder bygging av vei fra regulert felles parkeringsplass og ned til småbåthavn på eiendommen gnr. 11 bnr. 12. Veien er allerede etablert i forbindelse med bygging av moloene ved småbåthavna som anleggsvei og er ikke tilbakeført. Veien er dermed å betrakte som ulovlig bygd. I realiteten er det her snakk om å få ettergodkjent og rettet det ulovlige forholdet, som plan- og bygningsloven (pbl.) for øvrig åpner for. Det er kun søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for å avklare dispensasjonsspørsmålet. Tiltakshaver er Anne Kari og Kåre Hellem.

Kommunedirektøren ble under befaring den 27.02.2020 gjort kjent med at det i utgangspunktet er ønskelig med ytterligere tiltak som, som f.eks. naustrekke ved småbåthavna, mindre molo mellom eksisterende molo, fylling i sjø etc. Disse tiltakene er ikke i tråd med reguleringsplanen. I stedet er søknad begrenset til å få lukket avviket med den bygde veien ned til småbåthavna.

Byggetillatelse for bygging av moloene ble gitt 06.09.2002, vedtaksnr. 102/02 i sak 02/00229. Denne tillatelsen gjaldt kun bygging av moloene og ikke for bygging av vei ned til småbåthavna.

Planstatus:

Gjeldende reguleringsplan for området er Tønnølstrenda hytteområde, *planID 16270090*. Arealformålet i reguleringsplan der hvor veien er tiltenkt er jord- og skogbruk, friluftsområde land og bevaringsområde kulturminne. Det er i reguleringsplanen ikke fastsatt egen byggelinje mot sjø på dette arealet og pbl. § 1-8 kommer til anvendelse.

Dispensasjonssøknad:

Båthavna er tidligere omsøkt og er etablert. Det er behov for å anlegge vei ned til småbåthavna. Utformes i samsvar med vegnormalens krav. Veibredde på 4 meter + veiskulder, og snuplass for bil med båthenger. Veien får avkjøring fra Nesveien/fylkesvei, og veien går ned til eksisterende småbåthavn. Veiens ned mot sjø bygges opp slik at det kun vil bli benyttet påfylling av stein, kult og topplag med grus. Tiltaket vil ta hensyn til minimal inngrep av naturen. Det er ikke behov for sprenging, og det berører ikke utfylling i fjæra. Veien er ikke skjemmende for naboer, da veien ligger langt unna bolighus og fritidsboliger. Helhetsvurdering vil fordelen være større enn ulempene.

Høringer:

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune som eksterne sektormyndigheter. Det er mottatt følgende høringsuttalelser:

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag

Fylkesmannen påpeker at det deler av reguleringsplanen er realisert, men noe av tiltakene er ikke helt i tråd med reguleringsplanen. De anbefaler derfor at det gjennomføres en endring av plan for å vurdere hele planen på nytt. Det ble foretatt en endring av pbl. § 12-14 som trådte i kraft 1. juli 2017 som omhandlet blant annet mindre endring av reguleringsplan. Intensjonen med lovendringen var å gjøre det enklere å endre reguleringsplan for dermed å begrense bruken av dispensasjoner i byggesaker samt å holde arealplanene oppdatert.

Tilkomstveien til småbåthavna er allerede etablert. Det søkes nå om dispensasjon til veien, men dette bør behandles som en mindre planendring. Planer skal bidra til forutsigbarhet i et område, og veien bør derfor ligge inne i planen. På bakgrunn av dette gir Fylkesmannen faglig råd om at det ikke gis dispensasjon til etablering av vei til småbåthavna.

Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen bemerker at veien allerede er bygd. Flyfoto over området viser at det er gjort fysiske inngrep i terrenget i form av vei, oppstillingsplasser og mulig masseuttak innenfor bevaringsområde rundt gravminne id 26382. Dette er svært uheldig da bevaringsområdet er ment som en ekstra buffer rundt kulturminnet som skal sikre både mot direkte inngrep og mot negativ visuell påvirkning. Fylkeskommunen kan imidlertid ikke se at selve gravminnet eller sikringssonen på fem meter rundt det har blitt berørt. Tilgjengelige historiske ortofoto viser at tilstanden har vært som nevnt over i alle fall siden 2007. Det bør vurderes å revidere reguleringsplanen slik at plankart og bestemmelser kan bringes i samsvar med de faktiske forholdene på bakken. Ved en eventuell reguleringsendring vil de vurdere om det kan stilles krav til avbøtende tiltak. Trøndelag fylkeskommune har på bakgrunn av dette ingen merknader til søknaden om dispensasjon, men gir faglig råd om at reguleringsplanen endres i tråd med de faktiske forhold.

Vurdering:

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne vurderes. Saken er vurdert tid hen å være kurant og kan behandles administrativt jf. kommunens delegeringsreglement.

Nabovarsling

Dispensasjonssøknaden er ikke nabovarslet. Det er stor avstand til nærmeste nabo og vilkårene for å unnta nabovarsling jf. pbl. § 21-3, 2. ledd, er til stede.

Plassering av tiltaket

Veien plasseres lett i terrenget uten store skjæringer eller fyllinger i terrenget.

Sikkerhet mot fare

Området er ikke utsatt for skredfare jf. NVE-atlas.

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret avkjørselssituasjon fra Fv.6356.

Vann og avløp

Det er registrert en kommunal vannledning, PE 63mm, som krysser veilinjen. Før byggetillatelse kan gis, må dette avklares med Ørland kommune v/ Enhet for vannforsyning.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden. Det er registrert en gravhaug som er automatisk fredet, *kulturminneID 26382-1*. Tiltaket legges godt utenfor sikringssonen for dette kulturminnet. Vi minner 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:

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Innenfor landbruksområder er det bare tillatt med anlegg og bebyggelse for jord- og skogbruk. Noe av arealet er på NIBIO sitt gårdskart vist som overflatedyrka, mens mesteparten av arealet er vist som annet markslag. En dispensasjon vurderes å ikke sette landbrukshensynet vesentlig til side. Reguleringsbestemmelsene sier at jordloven fortsatt skal gjelde. Det må derfor settes vilkår om at tillatelse etter jordloven må være gitt før tillatelse til tiltak kan gis.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Allmennhetens ferdsel i 100-metersbeltet vil ikke bli vesentlig negativt berørt da veien tydelig vil framstå som en fellesvei til felles småbåthavn, og vil ikke virke privatiserende av strandsonen. Vei ned til småbåthavna vil

gjøre sjøen mer tilgjengelig for brukergrupper med spesielle behov, f.eks. fisking for bevegelseshemmende fra moloen etc.

Hensikten med bevaringsområde kulturminne er at det skal fungere som en ekstra buffer ut over den alminnelige sikringssonen mot de registrerte automatiske fredede gravhaugene øst for parkeringsplassen slik at de framstår i sin opprinnelige natur. Innenfor bevaringsområdet må det ikke foretas noen form for inngrep. Nødvendige tiltak innenfor disse områdene må godkjennes av kulturminnemyndigheten, her Trøndelag fylkeskommune. Veien kommer inn i dette bevaringsområde ved en liten del av nederste del av veien. Hensikten bak bevaringsområdet settes av den grunn ikke vesentlig til side.

Kommunen er enig i fylkesmannens og fylkeskommunens anbefalinger om at det ideelle er omregulering. Kommunen ser at behovet for bilvei helt ned til småbåthavna er stor. Både med tanke på vedlikehold av småbåthavn, moloer, båter, frakt av utstyr til båter, utsetting av båter osv. Veien vil medføre at småbåthavna får en bedre utnyttelse. Fordelene med dispensasjon anses etter en totalvurdering å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi.

Naturmangfoldloven §§ 8 - 12

Det er gjort en utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn som blir påvirket av tiltaket er gjort. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for dispensasjon.

Konklusjon:

En totalvurdering tilsier at dispensasjon fra arealformålet landbruk, bevaringsområde kulturminne og byggeforbudet i 100-metersbeltet kan gis. Hensikten bak bestemmelsene settes ikke vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene. Imidlertid ser kommunen at det er flere momenter i reguleringsplanen som ikke er realisert eller avviker fra reguleringsplan. Kommunedirektøren er enig at det mest ideelle her hadde vært omregulering, slik som fylkesmannen anbefaler. Men i denne saken ser kommunedirektøren det som mest hensiktsmessig å dispensere fra reguleringsplan i stedet for å kreve omregulering. Det bemerkes at ytterligere dispensasjonen kan ikke påregnes og det anbefales omregulering for øvrige ønskede tiltak.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformål LNFR i reguleringsplan og bevaringsområde kulturminne for Tønnelestranda hytteområde, samt byggeforbudet i 100-metersbeltet for anlegge vei fra felles parkeringsplass og småbåthavn på eiendommen gnr. 11 bnr. 12. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak arealformålet og 100-metersbeltet ikke settes vesentlig til side og at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Tiltaket kan ikke igangsettes før tillatelse til tiltak er gitt.
2. Før det kan gis tillatelse til tiltak må alle fagområdene ansvarlig søker (SØK), ansvarlig prosjekterende (PRO) og ansvarlig utførende (UTF) være dekket med ansvarsretter.

3. Før det kan gis tillatelse til tiltak må det være avklart med Enhet for vannforsyning for kryssing av kommunal vannledning.
4. Før det kan gis tillatelse til tiltak, må tillatelse etter jordloven være gitt, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 2.

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tilsyn:

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven kap. 25.

Toleranse for avvik:

Statens kartverk sin fagstandard «[Plassering og beliggenhetskontroll](#)», Tillegg B, Toleranser» skal legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype 2/ Tettbygd/ utbyggingsområde.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.

Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
I leder

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler
Ørland kommune