

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPGRADERING AV VEI I 100-METERSBELTET OG LNFR-OMRÅDE - 12/18

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune gir dispensasjon fra byggeforbudet i område avsatt til LNFR innenfor 100-metersbeltet mot sjø for breddeutvidelse av eksisterende vei til eiendommen gnr. 12 bnr. 18. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak LNFR-formålet og byggegrense mot sjø ikke settes vesentlig til side, og at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Tiltaket kan ikke igangsettes før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3 er gitt. Før kommunen kan gi tillatelse til tiltak, må det dokumenteres at de privatrettslige rettigheter er i orden, jf. plan- og bygningsloven § 21-6.

Sakens bakgrunn og innhold

I forbindelse med tilsynssak for avløpsanlegg på eiendommen gnr. 12 bnr. 18 ble det oppdaget at det var foretatt en breddeutvidelse av vei på inntil 2 meter og over en lengde på ca. 50 meter uten at dette var omsøkt. Årsaken til breddeutvidelsen var for å oppnå kommunens krav til veinbredde for tømning av avløpsanlegg/slamavskiller da eksisterende vei var for smal. Tiltakshaver, Andre Solberg, har nå søknad om breddeutvidelse av eksisterende vei fram til fritidsbolig på eiendommen.

Planstatus

Området er ikke detaljregulert og er i kommunedelplan for Bjugn kommune avsatt til LNFR innenfor 100-metersbeltet mot sjø.

Dispensasjonssøknad

Tiltaket er ikke i tråd med arealformålet LNFR og byggeforbudet i 100-meterbeltet. Det er bruk sprengtstein som har ligget i fjæra i lang tid (utsprengt på 1960-tallet) og dermed er en opprydding i fjæra. Tiltaket er ikke til hinder for allmenhetens ferdsel i 100-metersbeltet. Området er ikke egnet til landbruksjord og hensikten bak LNFR-formålet settes ikke vesentlig til side. Tiltaket er ikke utsatt for støy, flom eller ras og sikkerheten er ivaretatt. Fordelene med å få god vei for slamtømmebil og opprydding av gammel sprengt stein i fjære vurderes å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi.

Høring

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

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag:

Ingen merknader.

Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune:

Ingen merknader.

Nabomerknader:

Søknaden er nabovarslet til berørte naboer og gjenboere. Innen fristen er det mottatt nabomerknad fra hjemmelshaver av gnr/bnr. 12/17, Jorit Köllensperger-Nielsen. I nabomerknaden opplyses det at hun ikke har gitt samtykke til utvidelse på hennes eiendom og at noe slikt aldri ville blitt gitt. Utførte veiutvidelse på hennes eiendom har medført at det bare er 10 cm mellom veien og naustet til Alf Harry Andersen (gnr/bnr. 12/23). Dette skaper en rekke problemer for eier av naustet og Jorit ser en risiko for at hun også kan få problemer dersom det oppstår tvister og konflikter som følge av dette. I nabomerknaden opplyses det at hun har vært i kontakt med tiltakshaver vedrørende dette og bedt om at han skriftlig påtar seg ansvaret for det han har gjort, men at Solberg foreløpig nekter å akseptere dette. Jorit aksepterer at veibredden forblir slik den har blitt etter tiltaket dersom Solberg likevel er villig til å skriftlig påta seg det rettslige og økonomiske ansvaret for de ulemper og tvister som eventuelt måtte oppstå. Dersom Solberg fortsatt nekter å ta ansvar, må Solberg redusere vegbredden på Jorits eiendom på en slik måte at det ikke lenger er noen risiko for søksmål og ulemper for oss. Hun vil i så fall be om kommunens bistand til å følge opp dette. Dersom kommunen har alternative løsningsforslag som sikrer at Jorit ikke får problemer ved en eventuell fremtidig tvist samtidig som at Solberg sin interesse i å beholde vegbredden slik han har laget den ivaretas, vil Jorit vurdere dette seriøst.

Kystplan AS har som ansvarlig søker følgende kommentarer til nabomerknaden:

- Alf Harry Andersen, eier av naust på 12/23, har ikke signalisert at han er imot tiltaket. Kystplan AS er klar over at muntlige henvendelser ikke kan tillegges særlig vekt, men Andersen ringte ansvarlig søker og sa ifra om at han ikke hadde noe imot utvidelsen og stikkrenna.
- Merknadshaver har ikke merknader til tiltaket i seg selv, men at de ønsker å sikre at de ikke vil stå ansvarlig for veien. Man antar at dagens ansvarsforhold ikke endres som følge av omsøkte tiltak. Med stikkrenna sikres at veien ikke vaskes ut som følge av store nedbørsmengder, og slik sett reduserer risikoen for ulemper og tvister som følge av skader og ulemper på og med veien.

Administrasjonens vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 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.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I områder med sterk konkurranse om strandsonen er det spesielt viktig å unngå bygging, av hensyn til allmenne interesser.

I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap.

Veien er breddeutvidet med inntil 2 meter, jf. GPS-målinger utført under tilsynet. Det er brukt masser fra fjellsprenget i 1968 som i mellomtiden har ligget i fjæra. Massene vises godt på flybilder fra 1969. Kommunedirektøren har ingen grunn til å tro at det er brukt større mengder av tilkjørte masser i veikroppen, med unntak av nytt toppdekke/slitedekke. Utførelsen er gjort på en meget skånsom måte. Selv om det er brukt masser fra stedet, er breddeutvidelsen å anse som oppgradering av veistandarden og kan ikke betegnes som «normal veivedlikehold» slik som f.eks. grusing av nytt toppdekke/slitedekke er. Breddeutvidelsen er søknadspliktig tiltak med ansvarsrett innenfor byggegrense mot sjø.

Breddeutvidelsen er ikke til hinder for allmenne ferdselen langs sjøen. I selve fjæresonen er ferdselen blitt forbedret siden gammel sprengt fjellmasser er blitt fjernet og brukt i veikroppen i forbindelse med breddeutvidelsen. Det er ikke foretatt noen ny fjellsprenget i tilknytning til breddeutvidelsen og tiltaket er tilpasset terrenget. Det er her ikke snakk om nybygging av vei, men en oppgradering av eksisterende vei fram til eldre tomt opprettet på 1960-tallet. Området breddeutvidelsen er gjort på er dårlig egnet til landbruksformål og setter ikke arealformålet i LNFR- områder vesentlig til side. Fordelene med å få ryddet opp i gamle dumpede steinmasser i fjæra anses å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er gjort en utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten funn som blir påvirket av tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget vurderes til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for at dispensasjon kan gis. Bjugn fjorden er foreslått som marint vern, Kråkvågsvaet – Grandefjæra – Bjugn fjorden. Tiltaket kommer ikke i berøring av dette området og dispensasjon fra fylkesmannen i Trøndelag er ikke nødvendig.

Vurdering av nabomerknad

Innledningsvis i nabomerknaden skriver Jorit Köllensperger-Nielsen at veien ble utvidet på hennes eiendom på en måte som hun ikke har samtykket til og aldri ville gitt en slik tillatelse til. Breddeutvidelsen av veien har medført at veikroppen ligger 10 cm ifra naustet til en annen nabo, gnr/bnr. 12/23, og at hun kan bli dratt inn i en tvist/konflikt som følge av dette. Avslutningsvis skriver Jorit at hun kan akseptere tiltaket dersom Solberg skriftlig er villig til å påta seg det rettslige og økonomiske ansvaret for de ulemper og tvister som eventuelt måtte oppstå på grunn av dette. Alternativt at kommunen finner løsninger som sikrer at Jorit ikke får problemer ved en eventuelt fremtidig tvist, vil hun vurdere dette.

Kommunedirektøren er blitt av tiltakshaver muntlig opplyst at arbeidene som er utført ved naustet på 12/23 er for å sikre god gjennomføring av bekke- og overflatevann gjennom veikroppen, og at det ikke er mulig å plassere veien lengre unna naustet uten å måtte sprengre vekk fjell. Av det kommunedirektøren kunne se under det stedlige tilsynet, kommer det et lite bekkedrag like vest for naustet på 12/23 og det er viktig å lede vannet igjennom veien på en slik måte at det ikke kan forårsake skader nedstrøms. Det er mange måter å løse dette på, men det er ikke en kommunal oppgave å detaljprosjekttere dette.



Bilder: Stikkrenne og passering av vei forbi naust ved gnr/bnr. 12/23 (bilder fra stedlig tilsyn).

Pbl. § 28-3, 2. ledd, sier at kommunen kan tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid, herunder atkomst, når arbeidet enten ikke lar seg gjennomføre på annen måte, eller andre løsninger etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader. Det er ikke i søknaden framlagt en vurdering om det lar seg gjøre å komme forbi naustet ved eiendommen 12/23 på annen måte eller kostnader andre løsninger vil medføre. Vilkår for å tillate tiltak på nabogrunn etter § 28-3 er ikke til stede.

Nabomerknaden er i hovedsak av privatrettslig karakter som kommunen ikke kan ta stilling til, jf. pbl. § 21-6. Ut i fra veglova kapittel 7 (§§ 53 – 56) som styrer forvaltning av private veier, kan spørsmålet stilt i nabomerknaden være objekt for Jordskifteretten.

Slik administrasjonen ser det, peker ikke nabomerknaden direkte på selve dispensasjonsspørsmålet fra LNFR og 100-metersbeltet mot sjø, men mer om detaljplassering av veien forbi naustet. Nabomerknaden er på den måten ikke til hinder for å gi dispensasjon. Selv om kommunen ikke skal ta stilling til de privatrettslige forhold, skal søknaden likevel avvises dersom det åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter tiltaket forutsetter jf. plan- og bygningsloven § 21-6. Ut i fra nabomerknader kan det virke som at de privatrettslige forhold ikke er på plass. Administrasjonen mener likevel ikke at *dispensasjonssøknaden* må avvises på dette grunnlaget, men at det er nødvendig å sette vilkår om at de privatrettslige forhold må være ordnet før tillatelse til tiltak kan gis.

Konklusjon

En totalvurdering tilsier at dispensasjon fra 100-metersbeltet og LNFR-formålet kan gis. Hensikten bak bestemmelsene det dispenseres fra settes ikke vesentlig til side. Tiltaket utføres med minimale terrenginngrep og massene som benyttes kommer fra fjellsprengning utført på

1960-tallet som blir ryddet vekk fra fjæra. Veien er åpen for allmenn ferdsel. Fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Mottatte nabo peker ikke direkte på dispensasjonsspørsmålet, men mer detaljer rundt passering forbi et eksisterende naust. Det må settes vilkår om at de privatrettslige forhold må være ordnet før tillatelse til tiltak kan gis.

Vedlegg

- 1 Dispensasjonssøknad
- 2 Situasjonsplan
- 3 Nabomerknader
- 4 Bilde 1 til nabomerknad
- 5 Bilde 2 til nabomerknad
- 6 Bilde 3 til nabomerknad
- 7 Bilde 4 til nabomerknad
- 8 Tilsvar nabomerknad
- 9 Tilsynsrapport - 12/18
- 10 Høringsuttalelse Trøndelag fylkeskommune
- 11 Høringsuttalelse Fylkesmannen i Trøndelag