

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

28218/2020/160/56/LARVAL

Dato

18.12.2020

VEDTAK - DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL DELING

Saksområdet er delegert til kommunedirektøren, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/6445

Eiendom: Gnr:160, Bnr: 56

Vedt,nr.: 20/613

Saksb.h.: Lars Valdor

Tiltakshaver: Agnes Elise Moen

Søknadsdato: 17.07.2020

Komplett dato: 01.12.2020

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt den 17.07.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Det søkes om fradeling av to hyttetomter ved Tinnvika utleiehytter. Ønsket plassering av tomtene er litt utenfor området avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA)

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendommen Gnr. 160, Bnr. 56 er oppmålt og har et beregnet areal etter måling i kartet på 142882 m²

Plansituasjon

Omsøkt arealet er avsatt til LNF-areal i KPA.

Dispensasjonssøknad

Fradeling av arealet er ikke i tråd med arealformålet og kan ikke godkjennes uten dispensasjon eller planarbeid. Dispensasjon er omsøkt.

Hjemmel for dispensasjon

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.

Vurdering:

Adkomst

Tiltaket fordrer atkomst fra Langtindveien. Ørland kommune legger til grunn at dette er gjennomførbart, og at en avtale om atkomst skal etableres og tinglyses.

Vann og avløp

Tiltaket medfører ingen endring av vann og avløp.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet. Det er ikke innkommet merknader til tiltaket.

Regionale myndigheter

Fylkesmannen:

Har ingen merknader.

Fylkeskommunen:

Har ikke merknader til omsøkte fradelinger.

Landbrukskontoret har gitt følgende landbruksfaglige uttalelse:

«Det er ikke lenger melkeproduksjon eller husdyr på gården og det er ikke behov for beitemarka i egen produksjon. Da det er en del bebyggelse i området vil det være arbeidsomt å gjerde det inn. Det er derfor heller ikke så aktuelt å bruke for andre husdyrbrukere. Arealet har derfor ikke så stor landbruksmessig betydning og kan ut fra dette tas i bruk til bebyggelse.»

Naturmangfoldloven & kulturminneloven

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

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:

Dispensasjon fra arealformål LNFR

Fradeling av tilleggsareal er ikke i tråd med arealformålet og kan ikke godkjennes uten dispensasjon eller planarbeid. Landbrukskontoret har vurdert søknaden og tiltaket og har i sin

landbruksfaglige vurdering slått fast at omsøkt område for fradeling ikke påvirker landbrukshensyn i negativ grad, og har «*ikke så stor landbruksmessig betydning*»
Kommunen har lagt stor vekt på denne uttalelse, og legger denne til grunn for sin vurdering av følgene av tiltaket.

Plassering av tomter:

Omsøkt plassering av tomtene ligger litt utenfor området avsatt til fritidsbebyggelse i KPA. Dette begrunnes med ønsket om å hensynta eksisterende hytters utsikt mot sjøen. Tinnvika er et område med utleiehytter og er veldig aktuelt område for fritidsbebyggelse. Det bør vurderes om fremtidig utbygging av området fordrer detaljregulering av området før nye tillatelser kan gis. Dette tiltaket er som Fylkeskommunen bemerker bare litt utenfor avsatt område for fritidsbebyggelse og anses etter kommunens vurdering som et tiltak som ikke utløser planarbeid i dette konkrete tilfelle. Kommunen bemerker likevel at fremtidige dispensasjoner ikke nødvendigvis vil bli innvilget uten foregående planarbeid.

Byggeplaner på tomtene:

Det var opprinnelig ikke opplyst i søknaden om hvorvidt det var konkrete byggeplaner på tomtene. Det er gjennomført samtaler med tiltakshaver, og denne bekrefter skriftlig i epost av 26.11.2020 at slike planer foreligger.

Endelig vurdering:

På bakgrunn av overnevnte anser kommunen det slik at formålsparagrafen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det er enkelt å få oversikt over konsekvensene, det er derfor ingen grunn til å henvise til planarbeid i denne konkrete sak.

Kommunen har ikke avdekket noen større ulemper ved å fradele som omsøkt, og anser fordelene derfor som klart større enn ulempene og kan heller ikke se at plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt ved å fradele hyttetomtene som omsøkt.

Administrasjonen anser saken som kurant da plassering av tomtene ligger nært område avsatt til fritidsformål og at det ikke foreligger merknader fra sektormyndigheter eller Landbrukskontoret og av denne grunn kan behandles administrativt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2, 20-1 bokstav m) og 21-4, gir Ørland kommune dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og tillatelse til fradeling som omsøkt.

Denne tillatelse er gitt med følgende vilkår:

- Tomtene plasseres *ikke nærmere enn 100 meter fra sjøen jf. Pbl 1-8.*
- Saken fordrer jordlovsbehandling og vil bli oversendt Landbrukskontoret for endelig behandling etter jordloven før deling kan gjennomføres.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Tidsbegrensning for vedtak:

Er kart og oppmålingsforretning ikke fullført innen tre år etter denne tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Ta kontakt med vår oppmålingsingeniør når du ønsker parsellen(e) oppmålt.

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
leder

Lars Valdor
byggesaksbehandler
Ørland kommune