

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

DISPENSASJON FOR AREALOVERFØRING FRA 71/5 TIL 71/32 - LYSØYA

Kommunedirektørens innstilling

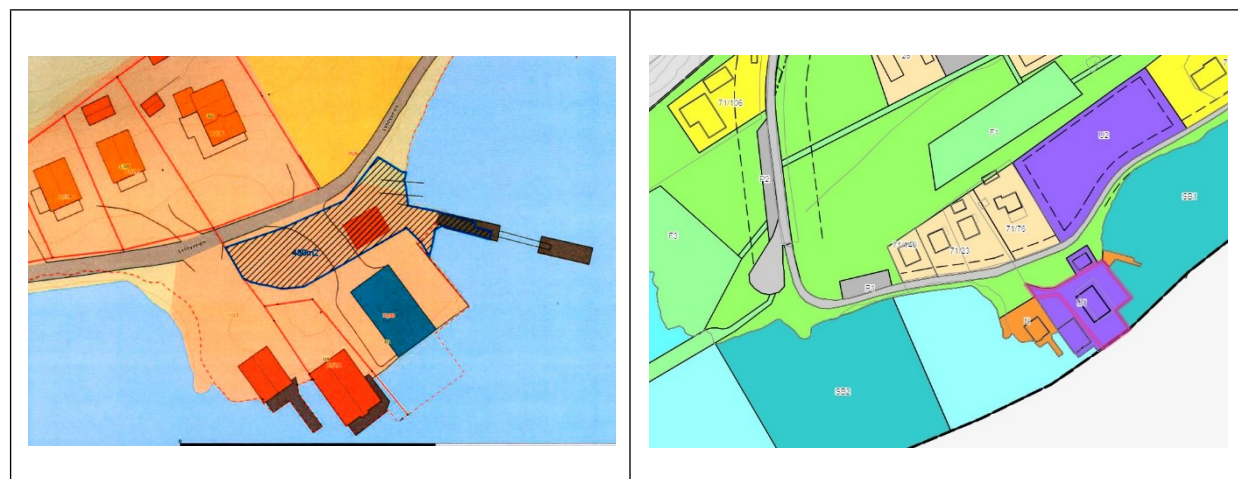
Ørland kommune ved planutvalget gir dispensasjon fra LNFR-formålet i reguleringsplan for Valvik og det generelle bygge- og delingsforbudet i 100-metersbeltet til sjø (pbl. § 1-8) for arealoverføring av 480 m² fra gnr. 71, bnr. 5 til gnr. 71, bnr. 32.

Begrunnelse

Arealformålet og bruken av arealet blir ikke endret. Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er etter en samlet vurdering funnet større enn ulempene.

Sakens bakgrunn og innhold

Lysøen AS ved Pål Berg søkte den 25.08.2020 om arealoverføring fra gnr. 71, bnr. 5 til gnr. 71, bnr. 32 på Lysøya. Arealet som søkes fradelt og overført er på ca. 480 m². Det meste av arealet som skal fradeles er regulert til LNFR /friområde, mens 73/32 er regulert til annen næring i reguleringsplan for Valvik (planID 16270105). Eiendommene ligger innenfor 100-metersbeltet.



Det er søkt om dispensasjon fra LNFR-formålet i reguleringsplanen og det generelle bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Begrunnelse for dispensasjon

Søker har begrunnet dispensasjonen med opprydding i eiendomsgrenser og behov for sikre adkomsten til flytebrygga, samt at arealet som søkes overført naturlig hører til 71/32. Etter telefonsamtale og tilhørende mailkorrespondanse er søker gjort kjent med at arealformålet på arealet som overføres ikke vil endres som følge av dispensasjon. Søker har forklart at de ikke har til hensikt å utvikle arealet, men at de ønsker at det fortsatt skal kunne benyttes av allmennheten til friluftsliv. Videre har søker tilført følgende beskrivelse av dagens og fremtidig bruk av arealet:

Flytebrygge benyttes i dag i hovedsak mot Landhaugbrygga og ulik bruk av denne. Landhaugbrygga benyttes bla. under Kystkulturdagene av ungdomslaget på Lysøya til servering av Bacalao og frakt av mennesker med sjark over sundet der landingspunktet er flyttebrygga det er snakk om. Landhaugbrygga ble i sin tid satt opp nettopp for å blant annet få tilbake tradisjonen rundt Bacalao under Kystkulturdagene [...]

Høring

Saken ble oversendt Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag (tidligere Fylkesmannen) for uttalelse.

Statsforvalteren i Trøndelag hadde ingen merknader til saken.

Trøndelag fylkeskommune har gitt faglig råd om å ikke innvilge dispensasjon for arealoverføring. Det har de begrunnet med allmenhetens frie ferdsel i strandsonen; dispensasjonen vil føre til at et sammenhengende friluftsområde blir oppstykket.

Fylkeskommunen har også poengtert at arealet etter overføring vil inngå i eiendommen 71/32 og at arealformålet dermed endres fra LNF-/friområde til næringsformål.

Nabovarsel

Berørte naboer er varslet om arealoverføringen. Samtlige varslede naboene har krysset av for samtykke til tiltak.

Dispensasjonsvurderingen

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon så fremt de to vilkårene etter samme bestemmelse er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Kommunen bør ikke dispensere fra planer eller fra forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og bygge- og deleforbudet i strandsonen (pbl. § 1-8). Formålet med fradelinga er ifølge søknaden å rydde opp i eiendomsgrenser.

Strandsonen

Det fremgår av pbl. § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Lovens utgangspunkt er at all byggeaktivitet i strandsonen er forbudt, med mindre det er fastsatt annen byggegrense i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens arealdel for Bjugn er følgende bestemt: «Der reguleringsplan er vedtatt uten at det er konkret vedtatt en byggegrense mot sjø, går byggegrense mot sjø i arealformåls grensen for det enkelte utbyggingsområdet.» Arealoverføringen går over formåls grensene og det er klart at dispensasjon fra pbl. § 1-8 er nødvendig.

Landbruk, natur og friluftsliv (LNF)

LNF-områder har som formål å ivareta interessene for landbruk, natur og friluftsliv. I dette konkrete tilfellet er mesteparten av arealet som skal fradeles og overføres satt av til friluftsmål. Hensynet til Landbruk er dermed ikke aktuelt i denne saken. Det er primært formålet med å ivareta interessene for natur og friluftsliv som gjør seg gjeldende.

Administrasjonens vurdering

Det var en svakhet ved søknaden at det ikke ble gitt noen konkret begrunnelse for dispensasjon utover at arealet naturlig hører til 71/32 og ønske om opprydding i eiendomsgrenser. I søknaden er det krysset av for at arealet skal benyttes til annen næring, men det er ikke gitt noen nærmere beskrivelse av hvordan arealet skal benyttes etter arealoverføring. I utgangspunktet skal man være tilbakeholdende med å fradele tilleggsareal uten konkret begrunnelse. Det var heller ikke søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8. Administrasjonen valgte derfor å etterspørre utfyllende beskrivelse av fremtidig bruk av arealet samt søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 etter at saken var på høring. Vi mottok utfyllende beskrivelse og søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 på epost den 13.01 og 14.01, i tillegg til forklaring på telefon. Søker har forklart at de ikke har til hensikt å utvikle arealet, men at arealet fortsatt er tenkt brukt som friluftsområde.

Poenget med overføringen er å få ryddet i grensene samt å sikre adkomsten for fremtiden fra flytebrygga. Landhaugbrygga brukes i dag av mange som stop/endested på sykkelturen osv. og vi ser til stadighet folk som benytter sittegruppene i front av brygga. Det har hele tiden vært tanken at arealet skal kunne benyttes slik [...]

Flyfoto fra området viser at adkomsten til brygga på 71/32 går over arealet som nå ønskes fradelt og overført.



Fylkeskommunen har i sin uttalelse skrevet at «*Arealet vil inngå i eiendommen 71/32 og dermed også endring av arealformål fra LNF-/friområde til næringsformål.*» Administrasjonen i Ørland kommune tolker imidlertid loven slik at arealformålet ikke endres gjennom dispensasjon. Dispensasjon gjelder ikke lenger enn det tiltak det er gitt dispensasjon for. Det innebærer at eventuelle fremtidige tiltak etter pbl. § 20 – 1, bokstav a, som ikke er i tråd med arealformålet betinger ny dispensasjon. Det vil fortsatt være et byggeforbud for den delen av eiendommen som har LNFR-formål, uavhengig av hvem som er eier.

Med bakgrunn i denne lovforståelsen kan ikke administrasjonen se at en dispensasjon for arealoverføring alene vil føre til at friluftsområdet blir oppstykket eller at allmennhetens frie ferdsel i strandsonen blir begrenset. Dermed mener vi at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjonen blir innvilget som omsøkt. I praksis er denne arealoverføringen en fradeling til uendret bruk, og den vil ikke utgjøre annen forskjell enn at en grensemarkering blir riktig med tanke på hvordan området har blitt brukt og vil bli brukt i framtiden.

All den tid arealformålet og bruken av arealet ikke endres kan vi ikke se at arealoverføringen vil føre til samfunnsmessige ulemper. Det vil være en fordel at adkomsten til brygga går over egen eiendom.

Vurdering av tiltak ihht. Naturmangfoldsloven (nml)

Lysøysundet og Lysøya er registrert som verdifullt kulturlandskap der det biologiske mangfoldet er betegnet som svært verdifullt og kulturminneverdiene verdifulle. I Naturbasens faktaark står det som følgende:

Lysøya var tidligere et av mange handelssteder langs kysten, og vi finner mange og tydelige spor i landskapet etter dette, blant annet i form av eldre/tradisjonell bebyggelse. Ved Lysøysund arrangeres det kystkultur dager hvert år. På Lysøya drives det intensivt jordbruk med blant annet gras produksjon. Mye av gårdsbebyggelsen er i tradisjonell byggeskikk. Jordbruksarealet går helt i grensa mellom innmark og utmark (fjell-knauser) uten særlig overgangs-soner i form av kantvegetasjon. Ved sjøkanten finner man ulike sjøhus. Området er i god hevd, både bebyggelse og landskap blant annet på grunn av drift og bosetting.

Så lenge bruken av området ikke endres som følge av arealoverføringen mener vi at dispensasjonen ikke vil ha noen negativ innvirkning på kulturmiljøet eller biologisk mangfold. Arealoverføringen ønskes også for å kunne legge ytterligere til rette for/sikre at kystkultur dagene fortsatt kan arrangeres på brygga. Drift og bosetting bidrar til å holde området i hevd.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering mener vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon for arealoverføring vil være klart større enn ulempene, og hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Administrasjonen i Ørland kommune mener derfor at vilkårene for dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og at dispensasjon for arealoverføring kan gis.

Vedlegg

- 1 Søknad om deling av grunneiendom og rekvisisjon av oppmåling - 71/5
- 3 Situasjonsskart
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for arealoverføring fra 71/5 til 71/32
- 5 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling og overføring av eiendom - Lysøya - 51/5 til 71/32