

KYSTPLAN AS

Postboks 4 Fillan
7239 HITRA

Deres ref.

Vår ref.
5076/2021/11/8/SVEMOR

Dato
04.03.2021

VEDTAK: DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE MOT SJØ FOR OPPFØRING AV REDSKAPSHUS OG DRIVHUS - 11/8

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2021/378	Ansvarlig søker:	Kystplan AS
Eiendom, gnr/bnr:	11/8	Tiltakshaver:	Tormod Maske
Vedtak nr.:	21/148	Søknadsdato:	27.01.2021
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Komplett dato:	27.01.2021

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 27.01.2021 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av et 118,6 m² BYA og 112,5 m² BRA stort redskapshus og et drivhus på 18,8 m² BYA på eiendommen gnr. 11 bnr. 8. Tiltakshaver er Tormod Maske. Ansvarlig søker er Kystplan AS.

Planstatus:

Området drivhuset og redskapshuset søkes plassert ligger innenfor LNFR-område innenfor 100-metersbeltet mot sjø i kommunedelplan for Bjugn kommune.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense mot sjø og LNFR-formålet i kommuneplan. Byggene blir plassert på et areal som i gårdskart er registrert som fulldyrka jord. Men andre alternative plasseringen utenfor vil berøre enten naturreservatet eller registrert kulturminne eller det vil medføre silhuettvirkninger fra fjorden. Omsøkte plassering vil ut fra dette være den beste plasseringen. Dette også med bakgrunn i nærheten til eksisterende bebyggelse. Arealet benyttes heller ikke til annet enn beite.

Videre er uthuset tenkt til å betjene skjøtsel av eiendommen, noe som også Statens Naturoppsyn er positive til i forhold til å ivareta beitelandskapet samt kystlynghei på holmen. Omsøkte tiltak vil ikke komme vesentlig nærmere strandsonen enn allerede eksisterende bebyggelse. Ferdsel i strandsonen for den allmenne befolkning vil derfor ikke bli vesentlig berørt.

Det er videre ikke avdekket sårbare arter eller spesielle naturtyper som blir ytterligere berørt ut over allerede etablert bebyggelse. Hensynet til pbl § 1-8 anses derfor ivaretatt. Det er positivt at det legges til rette for skjøtsel av eiendommen for å ivareta beitelandskapet og kystlyngheien ved å fjerne frøbærende fremmede arter som sitkagran og bergfuru.

Uthuset skal også huse trafo da det er godkjent å legge strøm ut til eiendommen. Det kan være en ulempe at bygningene bygges på areal registrert som fulldyrka i gårdskart, men på den annen side er det ikke funnet at alternative plasseringer er vesentlig bedre - spesielt med tanke på reservatet og kulturminnet og at annen plassering vil kunne føre til større terrenginngrep på holmen. I og med at drivhuset plasseres mellom eksisterende bebyggelse og det nye redskapshuset, vil ikke dette medføre ytterligere ulemper ifh til landbrukshensynet.

Høring:

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og landbrukskontoret i Ørland kommune. Innen høringsfristen er det mottatt følgende høringsuttalelser:

Statsforvalteren i Trøndelag

Landbruksvurdering: Med bakgrunn i en konkret helhetsvurdering kan tiltaket aksepteres, da det muliggjør fremtidig landbruksdrift på eiendommen. Statsforvalteren som landbruksmyndighet fremmer et faglig råd om at arealinngrepet minimeres, og at alternative plasseringer som fører til mindre omdisponering av dyrka mark vurderes.

Klima og miljø: Redskapshuset skal benyttes i forbindelse med skjøtsel på Bjugnholmen, også innenfor det vernede området. Redskapshus og drivhus kommer ikke nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse. Videre vil ikke et redskapshus og et drivhus bidra vesentlig til at området blir mer privatisert da de skal settes opp i tilknytning til eksisterende bygninger i gårdstunet. På bakgrunn av dette har vi ingen merknad til tiltaket.

Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte dispensasjon, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Vurdering:

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 har klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

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. Innenfor dette området kan det ikke igangsettes tiltak. Avstanden fra tiltakene til sjøen blir ca. 20-25 meter. Bjugnholmen er ei øy med lite utbyggingspress. Selv om det gis dispensasjon, vil det fortsatt være god plass for den allmenne ferdselen i 100-metersbeltet og tiltaket vil ikke virke privatiserende av strandlinjen. Byggene plasseres ikke nærmere sjøen enn eksisterende bygninger på gårdstunet. Hensikten bak byggeforbudet i 100-metersbeltet vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

I LNFR-områder skal hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon legges til grunn for kommunens forvaltning. Det skal særlig tas hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet. Kriterier som må være oppfylt for at tiltak skal inngå i LNFR-formålet er:

- Tiltaket er knyttet til produksjon på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på gården samt videreforedling og/eller salg av disse.

For å komme inn under definisjonen landbruksproduksjon som næring, må det være av en viss type og størrelse. Produksjonen må være direkte knyttet opp mot landbruksbegrepet og tilleggsnæringer slik som utleie av bygninger, seter, meieriproduksjon fra andre melkeprodusenter etc. faller utenfor. Omfanget av landbruksproduksjonen må være av en slik størrelse at det berettiger produksjonstilskudd/arealtilskudd, være registrert i Enhetsregisteret og ha en omsetning som gjør det momspiktig. Selv om eiendommen er en landbrukseiendom med driveplikt, driver ikke eieren av 11/8 med landbruksproduksjon og landbruksarealet bortforpaktet. Oppføring av redskapshus og drivhus kan derfor ikke defineres som alminnelig driftsbygning i landbruket jf. pbl. § 20-4.

§ 10-2, 2. ledd, i bestemmelsene til kommunedelplan for Bjugn kommune sier at garasjer og uthus under 70 m² BYA, som ikke skal benyttes til beboelse, kan godkjennes etter ordinær søknad. Redskapshusets størrelse er på 118,6 m² BAY og defineres ikke inn under LNFR-begrepet. Det må derfor vurderes som dispensasjon etter pbl. § 19-2. Bjugnholmen er ei øy i Bjugnfjorden uten fastlandsforbindelse. Det vil være utfordrende å transportere utstyr etc. for drift, vedlikehold og skjøtsel av eiendommen. Det vil være mest hensiktsmessig at utstyret får stå på eiendommen. Værhardt klimaet gjør at det vil være en stor fordel om utstyr står under tak for lengst mulig holdbarhet. For å kunne drive effektiv skjøttes av landbrukseiendommen, må man ha større redskap og utstyr enn det som er normalt for en alminnelig boligtomt. At redskapshuset da blir over 70 m² BYA, jf. § 10-2 i bestemmelsene til kommunedelplanen, vil være naturlig konsekvens. I tillegg skal trafo i forbindelse med ilandføring av strøm plasseres i redskapshuset. Ut i fra dagens samfunnsutvikling innen landbruksnæringen, vil det ikke bli noen tradisjonell drift med gress- eller kornproduksjon på eiendommen. Landbruksrelatert drift vil i all hovedsak være beiting med småfé. Ut i fra den geografiske beliggenheten eiendommen har i Bjugnfjorden, vurderes ikke hensikten bak LNFR-formålet å bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis tillatelse til oppføring av redskapshus og drivhus.

Fordelene med at utstyr etc. som skal benyttes til skjøtsel av eiendommen og kulturlandskapet på øya kan oppbevares på øya under tak, vurderes å være klart større enn ulempene en dispensasjon vil gi. Det vil også ut i fra kulturlandskapet være en fordel at trafo plasseres i redskapshuset.

Naturmangfold

Det er gjort en utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase. Det er registrert fiskemåke, ærfugl, makrellterne, hettemåke, storspove og steinvender, som er av nasjonal forvaltningsinteresse. Dette er arter som bruker hele Bjugholmen som sitt habitat og oppføring av redskapshus og drivhus vurderes ikke å true dens eksistens. Tiltaket ligger utenfor Bjugholmen naturreservat. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, vurderes å ikke være til hinder for tiltaket.

Nabovarsling

Tiltaket er ikke nabovarslet. Det er stor avstand til nærmeste nabo, over 250 meter, og ingen av naboene vil bli vesentlig negativt berørt av tiltaket. Forutsetningene for å unnta nabovarsling er til stede jf. pbl. § 21-3, 2. ledd.

Plassering av tiltaket

Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger. Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Sikkerhet mot fare

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

Adkomst

Byggene inneholder ikke oppholdsrom som medfører at det oppstår ny bruksenhet. Tiltaket gir dermed ikke endret adkomst.

Vann og avløp

Tiltaket gir ikke endret vann- eller avløpssituasjon.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn. 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.

Erklæringer om ansvarsrett:

Siden redskapshuset er over 70 m² BYA og ikke betegnes som alminnelig driftsbygning i landbruket, er det krav om ansvarsrett for alle fagområder for tiltaket. Erklærte ansvarsretter og gjennomføringsplan foreligger ikke. Tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-3 kan dermed ikke gis før dette er sendt kommunen. Dette må presiseres som et vilkår i dispensasjonen.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra byggegrense mot sjø og § 10-2, 2. ledd, i kommunedelplan for Bjugn kommune for oppføring av redskapshus på 118,6 m² BYA og drivhus på 18,8 m² BYA på eiendommen gnr. 11 bnr. 8. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og maksimale størrelse for uthus i LNFR-område ikke settes vesentlig til side. 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 etter plan- og bygningsloven § 20-3 er gitt.
2. Før tillatelse til tiltak kan gis, må alle fagområder være dekket med ansvarsretter. Det må også foreligge gjennomføringsplan i henhold til ansvarsretter.

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
Ieder

Svein Erik Morseth
*byggesaksbehandler
Ørland kommune*

Kopi til:

Tormod Maske Steinanvegen 48 7049 Trondheim