

FRODE JOHANSEN AS

Barsetveien 100
7167 VALLERSUND

Deres ref.

Vår ref.
7907/2021/82/23/SVEMOR

Dato
12.04.2021

VEDTAK: DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN FOR BJUGN KOMMUNE FOR OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG - 82/23

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/562	Ansvarlig søker:	Frode Johansen AS
Eiendom, gnr/bnr:	82/23	Tiltakshaver:	Kjell I. Teksdal og Hanne K. Eide
Vedtak nr.:	21/236	Søknadsdato:	12.02.2021
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	12.02.2021

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 12.02.2021 og vedtak i Planutvalget 05.05.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig i en etasje på eiendommen gnr. 82 bnr. 23. Det er kun søkt om dispensasjon fra kommuneplan i første omgang. Søknad om tillatelse til tiltak og søknad om utslippstillatelse vil bli omsøkt på et senere tidspunkt etter at dispensasjon foreligger. Tiltakshavere er Kjell Ivar Teksdal og Hanne Kristin Eide. Frode Johansen AS har bistått tiltakshaver med å frembringe dokumenter i saken.

Planstatus:

Eiendommen er satt av til arealformålet LNFR i kommunedelplanen for Bjugn kommune. Det fremkommer av planbestemmelsene § 10-1 at i LNFR-områder er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse. Tiltaket kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon fra arealformålet. Dispensasjon er omsøkt.

Byggegrense mot sjø på 100 meter er inntegnet i kommunedelplanen. Tiltaket er plassert inntil, men ikke over denne byggegrensen.

Dispensasjonssøknad:

Tiltaket er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel og det er derfor søkt om dispensasjon fra LNFR-formålet. Dispensasjonssøknaden er blant annet begrunnet med:

- Det er tidligere gitt dispensasjon i 2007.
- Tomta ligger utenfor 100-metersbeltet.
- Det er i dette området utlagt tre tomter og to er bebygde etter at vi kjøpte tomten i 2008.
- Tomten er 5848 m² og ligger i sin helhet i utmark som består av berggrunn, bevokst med lyng, mose og busker.
- Eksisterende veg går rett forbi tomten.
- Avkjøringen vil gå over utmark, og det er tinglyst vegrett.
- Det går kommunal vannledning parallelt med vegen.
- Det er mulig å knytte seg til avløpet til 82/54.
- Fritidsboligen blir et stykke fra vegen, av hensyn til de som går tur, trimmer og ser på jettegrytene eller kulturminnet i området. Samtidig vil plasseringen være til mindre sjenanse for de som besøker kirkegården. I tillegg beiter det hester i området som går fritt. Slik kan behovet for å sette om et gjerde virke mindre sjenerende for allmenn ferdsel.
- Terrengene er flate og stort sett uten at det lages for nye sør i naturen.
- I hensynet til silhuett har hytta valmet tak i trevirke.

Tidligere saksbehandling for denne eiendommen:

Det ble gitt dispensasjon for hyttebygging på denne tomten i 2007. Denne dispensasjonen er bortfalt på grunn av medgått tid. Denne dispensasjonen var for plassering lenger mot nord på tomten.

Endringssøknad for ny plassering ble avslått i 2010. Avslaget ble påklaget og kommunens vurdering ble stadfestet av fylkesmannen i klagebehandlingen. Sivilombudsmannen vurderte også saken. Forvaltningspraksis i området viser at det tidligere er lagt betydelig vekt på å sikre at utbygging begrenses, og at den utbygging som godkjennes må gjennomføres med tilstrekkelig respekt for omgivelsene.

I 2007 og 2010 ble plassering av fritidsbolig på denne eiendommen vurdert og planutvalget kom den gang frem til at tomten kunne bebygges, men kun med 1-en fritidsbolig med plassering nord på tomten. Ved vurderingen i 2010 ble det lagt vekt på at ny plassering slik den da var omsøkt var noe høyt i terrenget.

Tidligere vedtak i saken:

Planutvalget behandlet søknaden i møte 05.05.2020 og vedtok følgende enstemmig vedtak:

«Planutvalget i Ørland kommune har drøftet saken på prinsipielt grunnlag og er enig i saksfremleggets foreløpige vurdering.

Atkomstveg kan ikke tillates uten at vi har sikkerhet for at den kan etableres uten betydelige terrengarbeider som kan bli skjemmende i terrenget. Dette betyr at både lengde, bredde, fyllinger og skjæringer må begrenses til et minimum, jf. foreløpig vurdering. Dette må avklares ved en omarbeiding/komplettering av tiltaket og søknaden, før

dispensasjonssøknaden kan behandles. Omfanget av privatiserende tiltak for øvrig må også konkretiseres i situasjonsplanen, jf. foreløpig vurdering.

Planutvalget i Ørland gir delegert myndighet til administrasjon, som kan behandle søknaden og gi dispensasjon forutsatt at det mottas dokumentasjon som viser at det ikke er vesentlige utfordringer knyttet til etablering av atkomst eller størrelsen på det areal som blir berørt av tiltaket. Dersom tiltaket etter komplettering av søknaden ikke fremstår som kulant må søknaden på nytt presenteres for Planutvalget for politisk behandling.»

Høringer:

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til berørte sektormyndigheter. Det er mottatt følgende høringsuttalelser:

Fylkesmannen i Trøndelag (nå Statsforvalteren i Trøndelag)

Fylkesmannen i Trøndelags faglige råd er at det ikke gis dispensasjon. Fylkesmannen viser til kommuneplanprosessen i 2019 og forventer at kommunen er lojal mot denne. Det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, slik praksis fører til undergraving av gjeldende planer og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Fylkesmannen påpeker at sumeffekten av en bit-for-bit utbygging kan ha negative konsekvenser for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap.

Trøndelag Fylkeskommune

Trøndelag fylkeskommune vurderer at det er viktig å minimere terrenginngrepene i forbindelse med opparbeidelse av adkomst og annen infrastruktur. Fylkeskommune har ingen avgjørende merknader, men minner om den generelle aktsomhetsplikten jf. kulturminneloven § 8.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har på vegne av fylkeskommunen som vegeier gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjøring fra fylkesvegen.

Vurdering:

I denne saken vurderes kun dispensasjonsspørsmålet fra kommunedelplan for Bjugn kommune. Dispensasjonssøknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles.

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 har klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

I LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overenstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring. Hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon skal ligge til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet.

Det ble gitt dispensasjon for hyttebygging på denne tomte i 2008. Endringssøknad med ny plassering i strid med dispensasjonen ble avslått i 2010 på grunn av dens plassering. Selv om dispensasjonen fra 2008 er gammel, gjelder de samme prinsippene for vurdering av en ny dispensasjon. Arealet fritidsboligen nå søkes omsøkt plassert på er for det meste bart fjell med tynt humus- og torvdekke innimellom. Arealet lite egnet til dyrkamark og beite. Ut i fra tomtas beskaffenhet og tidligere vurderinger i saken, anses ikke hensikten bak LNFR-formålet å bli vesentlig tilsidesatt om det gis dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på eiendommen. Det som er sakens kjerne, er fritidsboligens plassering og hensynet til natur- og kulturlandskapet.

Tidligere forvaltningspraksis viser generelt sett at planer om hyttebygging i dette området er blitt møtt med strenge krav, og at enhver bygging må prosjekteres og gjennomføres med en betydelig respekt for omgivelsene. Avslag på søknad om dispensasjon for lignende plassering i 2010 er ikke til hinder for at ny søknad behandles, eller at dispensasjon gis. Ny søknad må vurderes i forhold til dagens regelverk, og dagens arealpolitikk. Det er 6 fritidsboliger som ligger mindre enn 250 meter fra tiltakseiendommen, i tillegg til våningshuset på 82/5. Det ble gitt dispensasjon for fradeling av tre hyttetomter fra 82/2 i 2013, to av disse er i dag bebygde. Ved disse tre tomtene lagt betydelig vekt på plassering i terrenget, og tiltakshaver har ikke fått plassert disse slik han opprinnelig ønsket. Eksponering og estetikk er vektlagt i vurderingen. Forvaltningspraksis i nærområdet viser at bebyggelse i LNFR-område bør plasseres uten at tiltaket blir for ruvende/godt synlig på avstand. Det fremkommer av retningslinjene til KPA § 10-1 at vi ved dispensasjonssøknader skal legge vekt på at plassering må være uten silhuettvirkning mot horisont.

Det er levert situasjonskart for plassering med lengde og tverrprofil av adkomst inntil fritidsboligen. Kommunen befarte tomte 16.09.2020 sammen med Frode Johansen AS og er enig i at valgt trasse for vei er den mest optimale med tanke på å legge den lett i terrenget. Selv om fritidsboligen plasseres høyt på tomte, blir den likevel liggende lavt i terrenget mellom tomtas høyeste punkt og en forhøyning lengre sør. Overkant golv på fritidsboligen blir tilnærmet på bakkenivå, 23,5 m.o.h. Terrassen rundt fritidsboligen tilpasses og bygges i ett mot berget rundt. Fritidsboligen har mange usymetriske vinkler både på tak og vegglivet som gjør at den ikke blir så fremtredende i kulturlandskapet. Fasadetegningene viser mørk/brunt tretak og stående trekledning i grått eller ubehandlet panel. Det er laget fotomontasje/3D-bilder av fritidsboligen slik den vil fremstå i kulturlandskapet sett i fra sjøen. Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Kommunedirektøren konkluderer med at hensikten bak LNFR-formålet ikke settes vesentlig til side ved dispensasjon. Fordelene med dispensasjon anses å være større enn ulempene en dispensasjon kan gi. Det må settes vilkår om at bygget ikke kan plasseres høyere i terrenget enn omsøkt overkant golv 23,5 m.o.h.

Nabovarsling

Nabovarsling av tiltaket og søknaden er gjennomført. Eierne av 82/2 har samtykket til tiltaket. Nabo på 82/5 har levert merknad og uttrykker bekymring for praktiske utfordringer i byggeperioden, f.eks. ved anleggstrafikk og press på veien. Nabo bemerker at dette er et relativt urørt naturområde og at dette er noe de setter pris på, med et rikt dyre- og fugleliv. Det anføres i merknaden at det bør vurderes på hvilken måte oppføring av ny fritidsbolig vil kunne påvirke dette.

Sikkerhet mot fare

Tomta er på fast fjell og ikke utsatt for skredfare jf. NVE-atlas.

Naturmiljø

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

Adkomst

Tiltaket gir endret adkomst fra offentlig vei. Statens vegvesen har gitt tillatelse etter veglova 10.10.2019.

Vann og avløp

Tiltaket gir endret vann- og avløpssituasjon. I mottatte dokumenter er det vist at det er mulig å anlegg vann- og avløpsanlegg. Mer detaljert behandling må avklares i utslippstillatelse og tillatelse til tiltak.

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.

Kommunens vurdering av nabomerknad

82/5 er naboeiendommen mot nord. Denne eiendommen er på ca. 52 daa, og er blant annet bebygd med et våningshus som er i bruk som fritidsbolig. Eiendommen har atkomst via felles privat veg over 82/2, den vegen skal også tjene som atkomst til tiltaket. Eier har ikke uttalt seg konkret mot den omsøkte utbyggingen, men reiser enkelte spørsmål knyttet til gjennomføring og virkning for omgivelsene.

Utfordringer i byggeperioden, f.eks. ved anleggstrafikk og press på veien, er en ulempe i en begrenset periode, som må tåles i anleggsperioden. Utfordringer ved felles bruk av privat veg må løses brukere/eiere imellom, f.eks. ved aktiv styring gjennom et veglag jf. bestemmelser om dette i veglova.

Det er riktig at dette er et område som er forholdsvis lite utbygd, se mer om dette under vurderingen ovenfor for forvaltningspraksis, naturmangfold og dispensasjonsvurdering. Nabo vil bli informert om dette vedtaket som kopimottaker.

Erklæringer om ansvarsrett:

Frode Johansen AS har bistått tiltakshaver med å frembringe etterspurte dokumenter jf. vedtak av 05.05.2020. På nåværende tidspunkt foreligger ingen erklærte ansvarsretter for hverken SØK, PRO eller UTF. Erklærte ansvarsretter for SØK og PRO må foreligge før kommunen kan gi tillatelse til tiltak.

Vedtak:

Ørland kommune gir fra LNFR-formålet i kommunedelplan for Bjugn kommune til oppføring av fritidsbolig med veiadkomst på eiendommen gnr. 82 bnr. 23. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak LNFR-formålet ikke settes vesentlig til side. Tiltaket er godt tilpasset de naturgitte forhold og omgivelser. Fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises før øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Overkant golv på fritidsboligen kan ikke ligge høyere enn kote 23,5 m.o.h.
2. Tiltaket kan ikke igangsettes før tillatelse til tiltak foreligger. Dette må omsøkes med ansvarsrett(er).

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.

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
leder

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Hanne Kristin Eide	Hans Hagerups Gate 1	7012	Trondheim
Kjell Ivar Teksdal	Hans Hagerups Gate 1	7012	Trondheim
Paul Gerhard Mandal	Lundhøgda 24	7089	Heimdal