

## SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg       | Møtedato |
|--------|--------------|----------|
|        | Planutvalget |          |

### SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ 82/23

#### Kommunedirektørens innstilling

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 kurant må søknaden på nytt presenteres for Planutvalget for politisk behandling.

#### Søknaden:

Vi mottok søknad om dispensasjon 04.10.2019, og etterspurte opplysninger 04.01.2020, se vedlegg 1-15.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel.

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 tomte i 2008.
- Tomta er 5848 m<sup>2</sup> og ligger i sin helhet i utmark som består av berggrunn, bevokst med lyng, mose og busker.
- Eksisterende veg går rett forbi tomte.
- 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 allmen ferdsel.
- Terrenget er flatt og stort nok uten at det lager for nye sår i naturen.
- I hensynet til siluett har hytta valmet tak i trevirke.

#### **Tiltaket:**

Dispensasjonssøknaden er for en fritidsbolig, med tilhørende terrengarbeider, avløpsanlegg og veg.

#### Fritidsbolig

Fritidsboligen er i en etasje, med et bebygd areal på 126,5 m<sup>2</sup>. Bruksarealet er 111,6 m<sup>2</sup>. Bygget skal ha valmet tak, mønehøyde er ikke oppgitt, men målinger i tegning og situasjonsplan viser at mønehøyde fra OK gulv er ca. 4,0 meter.

Tiltaket er omsøkt med plassering 8,0 meter fra nabogrense syd/øst. OK gulv er prosjektert med plassering på kote 23,5. Av terrengsnittene fremkommer det at naturlig terreng i dag er fra kote 24 til 26 i og ved byggegrøpa, dette betyr at terrenget skal tas ned med inntil to meter.

Det er bod i boligen og tiltakshaver opplyser at de ikke har planer om å bygge uthus.

#### Veg og parkering

Atkomstvegen som er planlagt er ikke målsatt. Etter målinger i kart og situasjonsplan legges det til grunn at det er søkt om dispensasjon for å bygge 50 meter veg på naboeiendommen 82/2, fra høydekote 16 til 23.

Parkeringsplassen som er planlagt er plassert på tiltakseiendommen, nord for fritidsboligen. Parkeringsplassen er inntegnet på kote 23. Den er ikke målsatt, men målinger i kart viser at den er ca. 80 m<sup>2</sup>.

#### Vann- og avløp

Avløpsanlegg planlegges med utslipp av sanitært avløpsvann via ny slamavskiller plassert på 82/2 og bruk av eksisterende offentlig/privat avløpsledning til sjø. Fritidsboligen skal ha kommunal vannforsyning.

#### **Faktisk og juridisk utgangspunkt:**

##### Eiendommen

Eiendommen er ubebygd, fradelt og oppmålt. Beregnet areal er 5848,1 m<sup>2</sup>. I gårdskartet er hele eiendommen registrert med arealkategorien "*Annet markslag*". Eiendommens høyeste punkt er i følge kartet kote 26, rett øst for omsøkt plassering av boligen. Laveste punkt på tomta er helt mot sør, kote 16.

### Planstatus

Eiendommen er satt av til arealformålet LNFR i kommunedelplanen for (tidligere) Bjugn. 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.

### Dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon. Det er opp til kommunens frie skjønn å avgjøre om det skal gis dispensasjon med hjemmel i pbl. § 19-2, *dersom* vilkårene for å gi dispensasjon er til stede.

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.

### Tidligere saksbehandling for denne eiendommen

Det ble gitt dispensasjon for hyttebygging på denne tomte i 2007, se vedlegg 16. Denne dispensasjonen er bortfalt på grunn av medgått tid. Denne dispensasjonen var for plassering lenger mot nord på tomte.

Endringssøknad for ny plassering ble avslått i 2010, se vedlegg 17. 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 tomte kunne bebygges, men kun med 1-en fritidsbolig med plassering nord på tomte. Ved vurderingen i 2010 ble det lagt vekt på at ny plassering slik den da var omsøkt var noe høyt i terrenget.

### Forvaltningspraksis

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 bebygd, se vedlegg 18. Som det fremkommer av dette saksfremlegget er det også ved disse tre tomtene lagt betydelig vekt på plassering i terrenget, og tiltakshaver har ikke fått plassert disse slik han opprinnelig ønsket. Eksposering 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.

### Fylkesmannen

Fylkesmannen i Trøndelags faglige råd er at det ikke gis dispensasjon, se vedlegg nr. 19.

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.

#### Fylkeskommunen

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, se vedlegg 20.

#### Statens vegvesen

Statens vegvesen har på vegne av fylkeskommunen som vegeier gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjøring fra fylkesvegen, se vedlegg 15.

#### Nabovarsling

Nabovarsling av tiltaket og søknaden er gjennomført. Eierne av 82/2 har samtykket til tiltaket. Nabo på 82/5 har levert merknad, se vedlegg nr. 14.

#### Nabomerknad

Nabo uttrykker bekymring for praktiske utfordringer i byggeperioden, feks 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.

#### **Foreløpig vurdering:**

##### 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, feks 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 i mellom, feks 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 overskriftene forvaltningspraksis, naturmangfold og dispensasjonsvurdering.

### Forvaltningspraksis

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.

### Naturmangfold

Det er ikke avdekket sårbare naturtyper eller arter i eller ved eiendommen etter oppslag i temakart naturmangfold. Det er gjennomført befaring på tomta og beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig. Se vedlagte fotos i vedlegg 22, fra befaring i uke 17.

### Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner på tomta. Det er ikke registrert kulturminner nær tomta som kan bli negativt berørt av tiltaket.

### Forholdet til 82/2

Konkret rett til plassering, og fremtidig vedlikehold, av infrastruktur på naboeiendommen 82/2 må dokumenteres og rett/plikt tinglyses på begge eiendommene. Dersom det er ønskelig med grensejustering/arealoverføring mellom disse eiendommene må dette omsøkes.

### Plassering

Foreløpige vurdering er at det er mulig å få på plass en fritidsbolig med nødvendig infrastruktur på denne eiendommen med tilstrekkelig brukbarhet og respekt for dagens terreng, og uten å belaste omgivelsene for mye.

Foreløpig vurdering er at selve fritidsboligen slik den er omsøkt blir lite synlig på avstand, og at dette ikke er mer enn det som *kan* tåles. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at boligen nå er noe lavere og prosjektert med en betydelig lavere plassering enn det som var tilfelle i 2010, da byggegropa skal senkes med inntil to meter, mens terrenget rundt beholdes som det er. Det er også positivt at fasadeuttrykket nå er noe mer dempet ved at glassflatene er redusert slik at glass og lyskilder ikke vil prege bygget i samme grad som tidligere.

Foreløpig vurdering av atkomstvegen er at denne må bli bratt, og at den mottatte dokumentasjonen i liten grad gir sikkerhet for at dette kan bli en brukbar veg uten betydelige skjæringer/fyllinger. Foreløpig vurdering er at denne vegen vil kreve terrenginngrep som kan bli skjemmende i dette nakne kystlandskapet. Dersom atkomsten legges helt mot nord på tomta blir vegen opp til eiendommen vesentlig kortere og høydeforskjellene mindre, kanskje kan veg og parkeringsplass med fordel legges der? Det kan også være et alternativ å avstå fra kjøreveg opp til eiendommen, og heller etablere en smal sti fra en parkeringsplass nede ved felles atkomstveg? Dette er spørsmål som må vurderes av tiltakshaver på nytt. Dersom det holdes fast ved omsøkte veg, må denne detaljprosjekteres og dokumenteres ved målsetting i situasjonsplanen, samt terrengsnitt og tverrsnitt som viser dagens terreng samt vegens oppbygging inkl skjæringer/fyllinger/veigrøft slik at vi kan vurdere om dette er et inngrep som kan aksepteres i dette landskapet.

### Tomta ellers

Området som samlet sett skal privatiseres, for eksempel ved fritidsbolig, veg, parkering, opparbeiding av plen, blomsterbed, benker/bord, inngjerding eller lignende er ikke tilstrekkelig dokumentert. Dette er en svakhet ved søknaden. Det legges til grunn at det areal som skal omdisponeres, salet sett ikke kan overstige 1,2 daa. Dette må dokumenteres. Inngjerding er ikke i overensstemmelse med arealformålet, og er heller ikke omsøkt. Dette må avklares og gjøres til en del av søknaden dersom det er aktuelt.

Det er opplyst at det ikke planlegges uthus på tomta, og etter befarung er det ikke lett å se at det finnes egnet plass i nærheten av fritidsboligen som kan brukes til dette. Dette er uheldig, da kan være grunn til å tro at dette kan bli et behov/ønske på et eller annet tidspunkt. Dersom uthus blir aktuelt i fremtiden, må dette omsøkes jf. det regelverk som til den tid gjelder, men eier kan ikke regne med at dette er kurant.

### Landbruksfaglig vurdering

Arealtypen har liten betydning for landbruk, se vedlegg 21.

### Foreløpig dispensasjonsvurdering

Tiltakshaver kan ha en forventning om at de vil få lov til å bygge en fritidsbolig på sin eiendom, og at spørsmålet kun dreier seg om hva de får bygge og hvor tiltaket skal plasseres. Dette er ikke riktig. Ingen har krav på dispensasjon, og tidligere dispensasjoner legger ikke føringer for denne saken.

Det legges foreløpig til grunn at det er mulig å prosjektere en fritidsbolig, med tilhørende infrastruktur her, med tilstrekkelig respekt for omgivelsene – slik at dispensasjonshjemmelens vilkår kan bli oppfylt.

Foreløpig vurdering er at dispensasjonssøknaden vi har mottatt ikke kan behandles på bakgrunn av den mottatte dokumentasjonen, da det er tvil om tilpasningene til naturgitte omgivelser er tilstrekkelig gode.

### **Folkehelsevurdering**

Ikke relevant.

### Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon del 1
- 2 Søknad om dispensasjon del 2
- 3 Brev fra tiltakshaver
- 4 Sjøstjerna rev. 11.11.19 (1)
- 5 Situasjon og terreng rev. c
- 6 Fra nordvest
- 7 fra nordøst
- 8 Fra område

- 9 Fra vei
- 10 Fra veikryss i området
- 11 øst - fra sjø
- 12 Eksponeringsvinkler
- 13 Avløpstrase
- 14 Nabomerknad
- 15 Statens vegvesen
- 16 Saksfremlegg fra 2007
- 17 Avslag 2010
- 18 Forvaltningspraksis 2013
- 19 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - oppføring av fritidsbolig - 82/23
- 20 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for tiltak på 82/23
- 21 Landbruksfaglig vurdering av byggesøknad gnr 82 bnr 23
- 22 Befaringsnotat