



Ørland kommune
Alf Nebbs gate 2
7160 BJUGN

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av to tomter for fritidsbolig - Ørland 11/5 - 14

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Bakgrunn

Det søkes om fradeling av to eiendommer for oppføring av fritidsbolig. Kommunen opplyser at omsøkte tomter er ifølge situasjonsplan 1,196 daa og 1,2 daa. I tillegg må noe areal omdisponeres til avkjøring/parkering fra/ved eksisterende veg. Hjemmelshavere for tomtene er Vidar og Håkon Schanke.

Planstatus/dispensasjon

Tomtene ligger i et område som er avsatt til LNRF-formål i kommuneplanens arealdel. I tillegg ligger tiltaket innenfor 100-metersbeltet til sjø, jf. pbl. § 1-8. Søknaden er derfor betinget av dispensasjon fra både formålet i kommuneplanens arealdel samt pbl. § 1-8.

Fylkesmannen presiserer at arealplanlegging i hovedsak skal skje gjennom plan. Gjennom utarbeiding av plan får man gjort en helhetlig vurdering og mulighet til å avsette områder for blant annet fritidsbebyggelse. Dette sikrer i tillegg demokratiske prosesser hvor innbyggere og berørte interesser får uttale seg om hvordan man ønsker at lokalsamfunnet skal utformes.

Dispensasjon er en snever unntaksregel som kun skal benyttes i enkeltstående tilfeller som ikke skaper uheldige presedensvirkninger. Vi registrerer at presset i strandsonen er stort, og oppfordrer kommunen til å avklare gjennom plan hvor man ønsker bebyggelse slik at det skaper forutberegnelighet. I tillegg vil informasjonen være lett tilgjengelig for de som har behov for kunnskap om arealplanleggingen i området og skaper gjennom dette forutberegnelighet.



Merknader fra avdeling klima og miljø

De omsøkte tomtene ligger i LNFR og den ene tomta kommer så vidt innenfor 100m-beltet mot sjøen. Kommunen har ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2013 tatt ut et areal for fritidsbebyggelse i dette området, og vi legger da til grunn at det ikke er ønskelig med videre utbygging av fritidsboliger her.

Det vil være uheldig dersom kommunen nå likevel gir dispensasjon til fradeling av fritidstomter i dette området. En praksis hvor man tillater dispensasjon ut over arealplanens bestemmelser kan skape presedens for lignende saker. På sikt vil slike dispensasjoner føre til uthuling av plan som styringsverktøy.

Dersom kommunen likevel ønsker en utvikling med flere fritidsboliger i området bør dette avklares ved rullering av kommuneplanens arealdel og ikke gjennom dispensasjoner.

På bakgrunn av dette er vårt **faglige råd** at det ikke blir gitt dispensasjon til fradeling av tomter for fritidsboliger som omsøkt.

Fylkesmannen minner om at området Kråkvåg og Bjugn fjorden er foreslått vernet som marint verneområde. Det ble meldt oppstart av marint vern i 26.06.2017, og verneforslaget ble sendt ut på høring sommeren 2019 med høringsfrist 01.03.2020. I henhold til § 44 i naturmangfoldloven (tiltak ved igangsatt saksbehandling) må det søkes om dispensasjon til alle nye tiltak innenfor foreslått vernegrense, før et eventuelt vern blir vedtatt. Det vil si at det må søkes til forvaltningsmyndigheten (Fylkesmannen i Trøndelag) om dispensasjon til eventuelle nye avløpsrør ut i det foreslåtte marine vernet.

Dersom det blir gitt dispensasjon til fradeling må kommunen, som forurensningsmyndighet, vurdere effekten av utslippet i resipienten.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.



Ved spørsmål til Fylkesmannens uttalelse ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Tor Sæther (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25
Landbruk: Trine Gevingås – 73 19 92 72

Kopi til:
Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER