



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV TO TOMTER FOR FRITIDSBOLIG - 11/5, 14

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra arealformål LNFR og byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel for fradeling av to tomter for fritidsbolig fra eiendommen gnr. 11 bnr. 5, 14 som omsøkt.

Ved vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at omsøkte fradeling har klart større ulempe enn fordelene.

Planutvalget anbefaler søker å spille inn de to tomtene i rullering av kommuneplanens arealdel som en begrenset utvidelse av allerede bebygd området.

Dispensasjon er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2.

Sakens bakgrunn og innhold

Søknaden gjelder fradeling av to tomter på 1 196 m² og 1200 m² for fritidsbolig fra eiendommen gnr. 11 bnr. 5-14 samt omdisponering av areal til avkjøring/parkering fra/ved eksisterende veg. Det er søkt om dispensasjon fra arealformål LNFR og bygge- og deleforbud i strandsona i kommuneplanens arealdel (KPA) for Bjugn kommune 2019-2031.

Planstatus

Eiendommen gnr. 11 bnr. 5, 14 har et samlet areal på 503,1 daa. Omsøkte arealene for fradeling ligger i område som ikke er regulert. Arealene er i KPA satt av til arealformål LNFR.

Deler av tiltaket er plassert nærmere sjøen enn byggegrense inntegnet i KPA og ligger innenfor 100 meter fra strandlinja. Byggeforbudets juridiske innhold er sammenfallende med bygge- og deleforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd.

Fradeling av tomter for fritidsboliger, samt fremtidig bygging av fritidsboliger, er i strid med bestemmelser i KPA og kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Begrunnelse for dispensasjon

Søknaden er begrunnet med privatrettslige forhold knyttet til arveoppgjør, hytteområde fra tidlige 70-tall og ledig areal som egner seg godt til hyttebygging.

Administrasjonens vurdering

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført. Det er ikke innkommet merknader til tiltaket eller søknaden.

Eierforhold

Dette er en teig registrert som kommaeiendom i matrikkelen. Teigen er i sameie mellom to landbrukseiendommer. Begge eierne har signert søknaden, og de er klar over at en eventuell fradeling vil fordre jordskiftesak.

Adkomst

Tomtene skal ha adkomst via privat veg fra fylkesveg. Det ble levert dokumentasjon for rett til bruk av privat vei. Dersom kommunen imøtekommer søknaden, skal det søkes fylkeskommunen som vegeier om utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra fylkesvegen.

Høring:

Saken ble sendt på høring til uttalelse hos Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Landbrukskontoret 12.05.2020.

- Fylkesmannen

Fylkesmannen har vurdert søknaden og har følgende merknader til omsøkt tiltak:

«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.»

Fylkesmann gir faglige råd at det ikke blir gitt dispensasjon til fradeling av tomter for fritidsboliger som omsøkt. Dersom dispensasjon til fradeling gis, må kommunen som forurensningsmyndighet, vurdere effekten av utslippet i resipienten.

- Fylkeskommunen

Fylkeskommunen mener at godkjenning av omsøkt dispensasjon kan ha negativ virkning på gjeldende arealplaner samt på kommunens helhetlige utbyggingsstrategi og anbefaler at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

- Landbrukskontoret

Etter Landbrukskontorets vurdering, kan omsøkt fradeling godkjennes med forutsetningen at det bygges to hytter på arealet.

Kulturverdier

Administrasjonen har ikke kunnskap om automatisk fredede kulturminner på eller nær tomter. Administrasjonen vil likevel minne tiltakshaver om den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8.

Naturmangfoldloven

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er ikke registrert viktige naturtyper i Miljødirektoratets Naturbasen som blir vesentlig negativt berørt. Kunnskapsgrunnlaget anses å være god.

Dispensasjonsvurdering

Plan- og bygningslovens § 19-2:

I vurderingen av om dispensasjon skal gis må kommunen ta stilling til om hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller om lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges vekt, og det bør ikke gis dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonen.

Eiendommene som omsøkes fradelt ligger i område som er avsatt til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel. I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det skal tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap. De omsøkte arealene består stort sett av berggrunn med noe «vedskog» i forsenkinger i terrenget. Arealene har liten verdi for produksjon av beiteplanter og skog.

Fradeling som omsøkt tilsidesette hensynene bak arealformålet LNFR, men ikke i vesentlig grad.

Hensynet bak delingsforbudet i strandsonen er å forhindre at det skapes tomter som er egnet til bebyggelse i strandsonen bl.a. fordi dette kan medføre økt press for fremtidig saksbehandling. Foretatt befaring har vist at planlagt tomteplassering kommer ikke nærmere sjøen enn eksisterende tomter/bebyggelse. Ut i fra levert situasjonskart, antar administrasjonen at fremtidig bebyggelse på omsøkte tomter kommer ikke nærmere byggegrense mot sjøen vedtatt i KPA. En fradeling som omsøkt vil tilsidesette hensynene bak vedtatt bygge- og deleforbud i strandsone, men ikke i vesentlig grad.

Dette området har tidligere vært satt av til arealformål fritidsbolig, men er tatt ut av planen i 2013. Området har etter dette vært spilt inn i etterfølgende KPA-prosesser og vurdert på nytt ved rullering av planen - uten at dette har ført frem. Dette gjelder et større område enn de nå omsøkte tomtene. Ved disse vurderingene i KPA sammenheng har det vært avgjørende at det er en del ubebygde hyttetomter i området.

Avløp

Tiltakshaver har opplyst at det er planlagt etablering av slamavskillere på hver tomt som skal kobles felles utslipp via rør. Hvis dispensasjonen for fradeling innvilges, må det i administrativ behandling settes vilkår om avløpsløsning som skal sikre tilstrekkelig rensegrad.

Det er generelt uheldig å fradele tomter i strid med arealformålet i KPA. Dette gjelder enda sterkere for fritidsboligtomter enn boligtomter, fordi samfunnsmessige fordeler knyttet til bosetting i grendene ikke lar seg gjelde ved fritidsboligtomter. Her har kommunen ved flere anledninger i kommuneplanprosess vurdert at området som er allerede bebygd ikke skal utvides. Samtidig må det nevnes at selve plassering av tomtene ikke er spesielt uheldig, de ligger ved siden av allerede bebygd område, som selv om den ikke er regulert fremstår som hyttefelt.

Tiltakshaver har ikke vist frem konkrete byggeplaner for de to tomtene, og viser til at dette er en del av et arveoppgjør. Administrasjonen mener at det er spesielt uheldig å fradele tomter (bolig eller fritidsbolig) som ikke er planlagt bebygd i nærmeste fremtid. Det er over tid fradelt ganske mange slike tomter som ikke blir bebygd. Når bygging på slike først etter flere år blir omsøkt er det ingen garanti at de fortsett kan bebygges. Lov og regler og praksis endres. Vi har de siste

årene hatt flere tilfeller hvor bygging på slike tomter blir avslått. Dette oppleves ofte som svært urettferdig av søker. Dette kan unngås ved å ikke tillate fradeling av enkelttomter uten konkrete byggeplaner. I tillegg er muligheten for å gi dispensasjon ikke ubegrenset. Kommunen må tenke seg godt om i hvilke saker denne unntaksregelen skal benyttes.

Det er krevende å ta stilling til omsøkte tiltak nå det ikke er vedlagt konkrete planer om utbygging av fradelte tomter, utforming og størrelse av fremtidig bebyggelse og dens plassering på terreng. Derfor er det også vanskelig å vurdere reelt behov for tomtenes størrelse slik disse omsøkt i dag. I dette tilfellet, skal fradelte tomtene være større enn det kunne forventes ved regulering og større enn det vanligvis godkjennes for fritidsboligtomter.

Fordelene med tiltaket er at det tilrettelegges for mer hyttebygging i et området som allerede er delvis bebygd. Ulempen er at det ikke kan tas stilling til konkret behov for tomtestørrelse, plassering og andre vilkår som bør settes for fremtidig bebyggelse. Ulempe er også at det oppstår to tomter uten konkrete byggeplaner og generelt en undergraving av tidligere vedtak i kommunen om å si nei til utvidelse av bebyggelsen i dette området.

Administrasjonen ser at tomtene muligens kan godkjennes når det foreligger konkrete byggeplaner, eller som innspill til kommuneplanens arealdel for et begrenset utvidelse av allerede bebyggt området.

Oppsummering

Omsøkt dispensasjon har etter en konkret samlet vurdering klart større ulemper enn fordeler og kan ikke godkjennes.

Vedlegg

- 1 Søknad om deling og oppmålingsforretning - 11/5 - 11/14
- 2 Situasjonsskart og bilder
- 3 Bilder
- 4 Befaringsnotat - 11/5
- 5 Kart med påtegning
- 6 Vedtatt i jordskiftesak nr 15/1984 - F den 12/12-86
- 7 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for tiltak - Fradeling av to tomter for fritidsbolig - 11/5 og 11/14
- 8 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av to tomter for fritidsbolig - Ørland 11/5 - 14
- 9 Landbruksfaglig vurdering av fradeling av 2 hyttetomter på 11/5,14