



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	15.12.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL LNFR FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL GARASJE - 68/38

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 for oppføring av tilbygg til garasje på eiendommen gnr. 68 bnr. 38 som omsøkt.

Ved vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at omsøkte tiltak skal plasseres i område som ikke har landbruksverdi og derfor setter ikke vesentlig til side hensynet bak arealformål LNFR. Fordelene anses som klart større enn ulempene.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §19-2.

Tillatelse til tiltak for oppføring av tilbygg til garasje vil bli behandlet administrativt.

Sakens bakgrunn og innhold

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg med 79 m² BYA til eksisterende garasje med BRA 49 m², *bygningssnr. 183621778* på eiendommen gnr. 68 bnr. 38.

Til sammen skal garasjen utgjøre 136,5 m² BYA og 125,8 m² BRA. Tilbygget skal oppføres med gesimshøyde 2,45 meter og mønehøyde 5,1 meter, takvinkel 18°. Etter oppføring av tilbygg til garasje blir tomtas utnyttelsesgrad 17%.

Planstatus

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 2033 m². Eiendommen er bebygd med enebolig og garasje. Tiltaket ønskes plassert i område som ikke er regulert. Arealet er i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 satt av til arealformål LNFR.

Ifølge §10-2 bestemmelser til KPA, kan nye tilbygg til eksisterende bruksenhet i nærings-, bolig og fritidsbebyggelse tillates etter ordinær søknad hvis tilbygget skal oppføres med BYA inntil 50 m², i inntil 2 tellende etasjer. Grad av utnytting må ikke overstige BYA 30 %, for eiendommen samlet sett, eller for den delen av tomta som blir bebygd - avgrenset til 1,4 daa.

Samtidig skal tiltaket ikke plasseres nærmere dyrkajord enn 10 meter eller nærmere enn 20 meter fra areal der det er registrert sårbare naturtyper eller arter av A- eller B- verdi i ihht. Naturbasen.

Tilbygget skal plasseres 6 meter fra dyrkajord.

Tiltak som ikke kommer inn under LNFR-begrepet er derfor ikke i tråd med arealformålet og kan ikke tillates uten dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt og skal vurderes.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Søknaden er begrunnet med behov for lagringsplass for oppbevaring av båt, snørydde utstyr og et fremtidig hobbyrom.

Høring:

Saken ble sendt på høring til uttalelse hos Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag og Landbrukskontoret den 20.10.2020.

Trøndelag fylkeskommune påpeker at av plantegning og ortofoto kan det se ut til at eksisterende garasje i dag er større enn det oppgitte arealet. Det er sannsynligvis takutstikk som utgjør forskjellen mellom bebygd areal og bruksareal.

Regionale myndigheter og Landbrukskontoret har ingen merknader til omsøkt dispensasjon.

Administrasjonens vurdering

Omsøkt tilbygg er forholdsvis stor, men medfører ikke at tillat tomtas utnyttelsesgrad overstiges. Garasjens samlet bebygd areal skal ikke bli større enn boligens.

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 tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon har klart større fordeler enn ulemper 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.

I område som er i kommuneplanens arealdel avsatt til formålet LNFR skal det legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning.

Ifølge opplysninger fra NIBIO Gårdskart, skal tiltaket oppføres i område som har ingen gjenværende jord- og skogbruksinteresser.

Selv om eiendommen gnr. 68 bnr. 38, ligger i LNFR-område, er området satt av til klasse «Bebygd, samf., vann, bre» ifølge Gårdskartet. Tiltaket skal plasseres på eiendommen som er allerede bebygd. Garasjen vil hovedsakelig grense mot «annet areal». Det er derfor ikke et viktig landbruksareal og landbruksinteresser påvirkes negativt.

Hensynet bak arealformålet LNFR tilsidesettes, men ikke i vesentlig grad dersom det gis dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende garasje.

Fordelene med en dispensasjon anses å være klart større enn ulempene med at tiltakshaver kan få ryddet opp på tomta og kan ha sitt utstyr under tak, mens det ikke er identifisert ulemper med tiltaket.

Vurdering av naturmangfoldloven:

Ved alle dispensasjonssøknader skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, vurderes. Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort som blir påvirket der hvor naustet skal plasseres. Kunnskapsgrunnlaget anses å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 er vurdert til ikke å ligge til hinder for at dispensasjon kan gis.

Samlet vurdering

En dispensasjon vil ikke sette hensikten bak bestemmelsene i kommuneplanens arealdel vesentlig til side da det her er snakk om ei stor boligtomt på 2 dekar i spredtbebygd med svært få berørte naboer. Fordelene med tilbygg vil for denne tomta være at den vil fremstå mer ryddig samt at tiltakshaver oppnår bedre lagring av sitt utstyr. Fordelene anses å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi. En totalvurdering tilsier at dispensasjon kan gis.

Vedlegg

- 1 Søknad om tillatelse til tiltak
- 2 Søknad om dispensasjon og tilleggsopplysninger - 68/38
- 3 Tegninger
- 4 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - oppføring av tilbygg til eksisterende garasje - 68/38
- 5 Vedrørende Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra arealformål for oppføring av tilbygg - 68/38 - Ørland kommune
- 6 Uttalelse - søknad om dispensasjon fra arealformål LNFR