

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING AV 71/6

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra deleforbudet i pbl. § 1-8 og arealformålet jord- og skogbruk i reguleringsplanen for «Lysøy gård gnr. 71 bnr. 6 Hyttefelt» (1996) for deling av gnr. 71 bnr. 6, som omsøkt.

Dispensasjonen gis med følgende vilkår:

- arealet skal sammenføres med gnr. 71 bnr. 173
- tillatelse til tiltak for deling kan ikke godkjennes før jordlovsvedtak er fattet, søknaden oversendes landbrukskontoret for behandling.

Søknad om tillatelse til tiltak behandles administrativt.

Søknaden:

Søknad, se vedlegg 1, etterfølgende utfyllende begrunnelse i vedlegg 2, samt endring av søknaden i vedlegg 3 og 4, ligger til grunn for vurderingen.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med behov for mer areal til parkeringsplass, tilbygg og grillplass.

Tiltaket:

Omsøkt tiltak er fradeling av to teiger med et samlet areal på 324 m² fra gnr. 71 bnr. 6 – 167 m² nord for tomta og 157 m² mot sør. Arealet skal benyttes som tilleggsareal for fritidseiendom gnr. 71 bnr. 173, og skal sammenføres med denne. Ny situasjonsplan viser ikke hva arealene skal brukes til, men tidligere situasjonsplan for et noe større areal var påført angivelse av grillhytte mot nord og parkering mot sør.

Planlagt tilbygg mot sør er beskrevet som bad og nytt inngangsparti + eventuelt soverom. Mot nord beskrives planlagt tiltak som grillplass som feller ned i terrenget og dermed ikke er til hinder for naboers utsikt. Dette er tiltak som verken er dokumentert eller omsøkt.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Fritidsbolig

71/173 er fradelt og oppmålt og har et beregnet areal på 725,5 m². Eiendommen er bebygd med fritidsbolig og uthus/anneks.

Planstatus m.v.

71/6 er en landbrukseiendom, og arealet som er omsøkt er satt av til jord og skogbruk i gjeldende reguleringsplan, «*Lysøy gård gnr. 71 bnr. 6 Hyttefelt*» (1996).

Dagens nabogrense mot sjø er ca. 92 meter fra strandlinjen. Omsøkt nabogrense mot nord er ca. 80 meter fra strandlinja. Den arealet som er omsøkt sør for tomte er plassert ca. 118 meter fra strandlinja.

Det er ikke vedtatt byggegrense mot sjø i denne reguleringsplanen og tiltaket er i strid med arealformålet, samt bygge og deleforbudet i pbl. § 1-8. Delingen kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon fra arealformål for begge areal og fra pbl. § 1-8 for areal mot nord. Dispensasjon er omsøkt.

Hjemmel for dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon, dette er opp til kommunens frie skjønn – *forutsatt* at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. 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 – dette fremkommer av ordlyden i § 19-2 andre ledd.

Dersom vilkårene er oppfylt kan kommunens som planmyndighet gi dispensasjon, men det er innen kommunens frie skjønn å avslå søknaden selv om vilkårene er oppfylt.

Tidligere saksbehandling

Planutvalget ga dispensasjon for et noe større areal 28.09.2019, og opphevet dispensasjonen 04.12.2019. Vedtaket ble opphevet på grunn av manglende nabovarsling, dvs. en saksbehandlingsfeil.

Saken har etter dette vært stilt i bero i påvente av behandling i jordskifteretten. 23.10.2020 fikk vi melding fra retten om at saken er avsluttet, ved formell avvisning.

Fremtidig saksbehandling

Dersom arealet blir fradelt og sammenføyet med hyttetomte, endrer ikke dette ved reguleringsplanens arealformål eller byggeforbudet mot sjø jf. pbl. § 1-8.

Grillhytte/grillplass, tilbygg og parkeringsplass er søknadspliktige tiltak som også fordrer planendring eller dispensasjoner. Dette må omsøkes og nabovarsles og det ikke gitt at dispensasjon vil bli gitt. Herværende søknad beskriver ikke tiltakene så detaljert at den legger føringer for fremtidige tiltak, og slike fremtidige tiltak vil derfor bli gjenstand for ordinær dispensasjonsvurdering der blant annet forholdene til naboene vil bli sentrale vurderingstema.

Nabomerknad 1

Nabo med fritidsbolig på 71/5/6, sør for arealet, har levert nabomerknad til tiltaket, se vedlegg nr. 8. Vi har også mottatt brev fra hennes advokat, se vedlegg nr. 9.

Hun anfører at det er feil at det er søkt om noen få m² til parkering, og at dette er 157 m², nok til 12 biler. Hun viser til at med hennes forslag blir tomte 980 m², og at dette er stort nok til å utvikle hytteeiendommen. «*Det er 70 m² i fra den omsøkte tomt, som er skadelig for vår eiendom.*» Enn videre viser hun til jordskiftesak angående hennes egen tomt, og ber om at saken stilles i bero.

Det anføres i brev fra hennes advokat, se vedlegg nr. 9, at:

- Hytta på 71/173 er feilplassert, på bekostning av hans klients eiendom og terrenget for øvrig. Han ber om ulovlighetsoppfølging og at bygge- og delesak behandles på nytt.
- Ytterligere fradeling og oppføring av stor parkeringsplass eller annet byggverk vil virke ødeleggende for hans klients eiendom.
- Det er i utgangspunktet kun areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevant ved vurdering av søknaden og ingen relevante fordeler tilsier dispensasjon, kun ulemper.
- Det er allerede gjennomført vesentlige terrengarbeider og opparbeidet parkeringsplass på arealet som søkes fradelt.
- Det er tatt av terreng som grunneier har omsøkt for hans klient

Overstående fremstilling er ikke ment som en helhelhetlig beskrivelse av merknadene, det vises for øvrig til merknadene i sin helhet i vedlegg 8 og 9.

Nabomerknad 2

Nabo med fritidsbolig på 71/206, sørøst for arealet, fikk nabovarsel i desember 2019, etter at arealet i søknaden var redusert. Denne naboen har ikke levert merknad til nabovarslingen. Hun har imidlertid på et tidligere tidspunkt levert merknad i saken, se brev av 16.10.2019 i vedlegg nr. 10. I denne merknaden anfører hun at det er betenkelig at det søkes om et areal av denne størrelse til parkering i et hyttefelt. Hun viser til at det er mulig å utvide eksisterende parkering på begge sider av avkjøring til hytta slik at det blir god plass til 3 biler, og at det finnes felles parkeringsplass knapt 40 meter fra hyttene.

Hun anfører at dersom det på et senere tidspunkt skulle bli aktuelt å sette opp bygning/carport på området lengst vest vil det bli skjemmende for utsikten fra hennes hytte. Enn videre synes hun den omsøkte grensa kommer svært nær egen nabogrense kun 4-5 meter og at det burde være mulig å komme til en omforent løsning som begge kan akseptere.

Overstående fremstilling er ikke ment som en helhelhetlig beskrivelse av merknaden, det vises for øvrig til merknaden i sin helhet i vedlegg 10.

Trøndelag Fylkeskommune

Fylkeskommunen har ingen merknad, se vedlegg nr. 5.

Fylkesmannen i Trøndelag

Fylkesmannen har ingen merknad.

Landbrukskontoret Ørland/Bjugn

Landbrukskontoret legger til grunn at arealet er uproduktivt og har liten landbruksverdi, se foreløpig vurdering i vedlegg nr. 7. Landbrukskontoret minner om at det er nødvendig med etterfølgende jordlovsvurdering.

Administrasjonens vurdering:

Fylkesmann/fylkeskommune

Saken har vært på høring og det er ikke innkommet merknader fra fylkeskommune, fylkesmann eller landbrukskontor. Høringen ble gjennomført før arealet ble redusert, og vi kan ikke se at en reduksjon i areal medfører at søknaden må høres på nytt.

Nabomerknad 1

Vi kan ikke se at omsøkt areal kan gi parkeringsplass for 12 biler. Deler av arealet er allerede atkomstvei til hytta, og administrasjonen kan ikke se at en viss utvidelse av dette arealet vil gi en uvanlig stor gårdsplass.

Det er ikke søkt om tillatelse til terrengarbeider eller til å bygge noe på arealet, dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt må dette omsøkes. Slik søknad fordrer planendring eller dispensasjon. Slik søknad må nabovarsels og nabo vil få anledning til å levere ny nabomerknad.

Omsøkt areal tangerer ikke det areal grunneier søkte om som tilleggsareal for festetomta 7/6/5 i 2019. Se situasjonsplan og vedtak i vedlegg 11 og 12. Som det fremkommer av vårt brev i vedlegg 13 var fester ikke enig i delingen og oppmåling er derfor ikke gjennomført. I forbindelse med klagebehandling i 2019 har festers tidligere advokat lagt med et forslag til deling, og dette forslaget viser at fester *ønsker* at hennes tomt skal få nabogrense helt inntil dagens nabogrense for 71/173, og dette forslaget er i strid med herværende søknad.

Hytta er bygd for 18 år siden, og dagens eier kjøpte hytta i 2019. Vi ser av byggesaken fra 2002 at det har vært et tema hvor hytte og uthus skulle plasseres, men vi kan ikke med noen grad av sikkerhet konkludere med at plasseringen er i strid med den gitte tillatelsen. Dagens eier har ikke kunnskap om dette, se vedlegg 14. Administrasjonen kan ikke se at det er grunn til å starte ulovlighetsoppfølging knyttet til dagens bygninger på 71/173.

Av bildene vi har mottatt ser vi at det er gruset opp noe areal utenfor dagens nabogrenser. Eier sier, se vedlegg 14, at det eneste de har gjort i sin eiertid er å fylle igjen et hull ved parkeringsplassen. Dersom det skal gruses opp mer, eller gjennomføres andre terrengarbeider, må dette omsøkes – vi vil også etterspørre nærmere opplysninger om hva som tidligere er gjennomført slik at vi får sikker kunnskap om nåværende og fremtidig avgrensing av gårdsplassen. Vi kan ikke se at nåværende avgrensing av oppgruset areal har et slikt omfang at det er til hinder for deling.

Det vises for øvrig til dispensasjonsvurdering under egen overskrift.

Nabomerknad 2

Det er ikke søkt om å bygge noe på arealet, dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt må dette omsøkes. Slik søknad fordrer planendring eller dispensasjon. Slik søknad må nabovarsels og nabo vil få anledning til å levere ny nabomerknad. Området lengst vest er tatt ut av søknaden,

etter at hun leverte sin merknad. Administrasjonen legger til grunn at denne naboen ikke har merknader til endret søknad.

Administrasjonen kan ikke se at det omsøkte arealet vil gi en gårdsplassen som er uvanlig stor og minner om at en del av dette arealet allerede er atkomstveien til hytta.

Tomtestørrelse

Med denne utvidelsen får hyttetomta et samlet areal på 1049 m². Dette er betydelig større enn det areal som er inntegnet i plankartet, men tomta vil ikke skille seg ut uvanlig stor i dette området – et raskt søk i matrikkelen viser at de nærmeste oppmålte tomtene er fra 1175 – 1330 m².

Av retningslinjene til kommunedelplanen for Bjugn § 10-2 fremkommer det at ved dispensasjonsvurderinger i LNFR-områder, bør hyttetomter ikke overstige 1,2 daa brutto. Disse retningslinjene kan ikke legges til grunn for et regulert område som dette, men det vurderes at denne retningslinjen målbærer er ønske om en generell max-størrelse for ordinære hyttetomter, basert arealøkonomiske hensyn.

Administrasjonen har ingen merknader til tomtens størrelse, basert på arealøkonomiske hensyn.

Naturmangfoldloven

Rådmannen har ikke kunnskap om sårbare naturtyper eller arter, som kan bli negativt påvirket av denne fradelingen. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig, basert på oppslag i temakart Naturmangfold og gjeldende reguleringsplan.

Dispensasjonsvurdering

Dersom søknadspliktige byggetiltak/terrengarbeider skal gjennomføres på dette arealet fordrer dette ny dispensasjonssøknad, i denne omgang er det *kun* delingen og delingens anførte *formål* som skal vurderes.

Jord- skogbruk

Hensynene bak arealformålet jord- og skogbruk blir ikke vesentlig satt til side om dispensasjon blir innvilget. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at arealet er uproduktivt, se landbrukskontorets vurdering.

Deleforbud

Hensynene bak deleforbudet i strandsona blir ikke vesentlig tilsidesatt av en dispensasjon for fradeling. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at det fortsatt vil være god plass mellom ny nabogrense og strandlinja, og at topografien medfører at dette ikke er naturlig oppholdsplass/gangtrase for allmenheten.

Fordeler/ulemp

Det legges til grunn at arealet mot nord kan gi en fin uteplass uavhengig av om det kan bygges noe der, og at det er en fordel av atkomst og parkering sør for hytta blir på egen eiendom.

Naboer er uenig i delingen som er omsøkt. Uenigheten synes i det vesentlige å være knyttet til arealet mot sør. Naboer er bekymret for stor parkeringsplass med mange biler, samt risiko for at det på et senere tidspunkt kan bli søkt om å bygge noe på arealet. Vi har ikke kunnskap om plan for garasje eller andre bygninger på arealet. Det er uttrykt ønske om å bygge et tilbygg til hytta, men hytta ligger på et lavere nivå, og det er hele 9 meter fra hytta til dagens nabogrense og det legges derfor til grunn at dette mulige fremtidige tilbygget ikke vil berøre nytt areal. Vi kan ikke se at mulige fremtidig søknader om tiltak og deres potensielle ulempe for naboer kan tillegges vekt i denne omgang.

Administrasjonen vurderer at eier av 71/173 har en betydelig interesse i å få en mer brukbar tomt, som kan være egnet for en videreutvikling av eiendommen. Nabos interesse for arealet er delvis knyttet til et ønske om selv å få hånd om deler av det, og delvis at arealet ikke skal brukes til parkering eller bygging fordi dette vil gi redusert kvalitet på utsikt. Uenigheten er ikke knyttet til arealformålet som sådan, eller til deleforbudet jf. pbl. § 1-8 (for arealet på nordsiden).

Det er forholdsvis enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser av denne delingen, og administrasjonen kan ikke se at det er noe å tjene på å henvise grunneier til planarbeid før fradeling. En dispensasjon for fradeling vil ikke tilsidesette hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Fordelene ved de omsøkte dispensasjoner er at det hytteeier får en mer brukbar hyttetomt, ulempene er at naboene ikke kan få samme areal og at de må tåle at areal nærmere deres fritidsboliger blir privatisert. Det er også en fordel at kommunen ikke må bruke en begrenset kapasitet til planarbeid, for å legge til rette for en liten utvidelse av en tomt i et bebygd hytteområde. En dispensasjon har etter rådmannens vurdering klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt kan være utfordrende da dette er *lovkrav* som er skjønnsmessig formulert – dvs. gir anvisning på et *rettsanvendelsesskjønn*. Det er administrasjonens vurdering at det i denne saken ikke er tvilsomt at alle kravene i dispensasjonshjemmelen er oppfylt, og at det derfor er opp til kommunens frie skjønn om dispensasjon skal gis.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon for deling av 71/6
- 2 Om arealet
- 3 Endret søknad
- 4 Situasjonsplan
- 5 Fylkeskommunens vurdering
- 6 Fylkesmannens vurdering
- 7 Landbrukskontorets vurdering
- 8 Nabomerknad - 71/6

- 9 Vedrørende dispensasjonssøknad knyttet til tilleggsareal for gnr 71 bnr 173 fra gnr 71 bnr 6
- 10 Nabomerknad
- 11 Delingstillatelse tilleggsareal nabo 2019
- 12 Kart i delingssøknad 2019
- 13 Manglende enighet om oppmåling
- 14 Epost fra Olberg