

Ørland kommune
Postboks 43
7159 Bjugn



postmottak@orland.kommune.no

Vår ref.:
17579

Deres ref.:
10675/2021/L33/PETROD

Trondheim
12. mai 2021

Vedrørende dispensasjonssøknad knyttet til tilleggsareal for gnr 71 bnr 173 fra gnr 71 bnr 6. Deres ref. 10675/2021/L33/PETROD

1. Innledning

Jeg viser til Ørland kommune sitt brev av 03.05.2021 med frist for kommentarer satt til 12.05.2021.

Under følger Siv Karin nilsen sine kommentarer.

2. Oversikt

Gjeldende regulering for gnr 71 bnr 6 og gnr 71 bnr 173 er reguleringsplan *Lysøy gård Hyttefelt*, av 27.10.94. Planen ble revidert 25.04.2011. Revisjonen innebærer ingen endringer ifht. forholdene som det søkes om dispensasjon for, utover at dispensasjonsadgangen er ytterligere innskrenket, jf. bestemmelsenes § 8 (se under).

Alle eiendommene er regulert med felles adkomstveier og felles parkering. Reguleringsbestemmelsene sier følgende:

FELLESAREALER:

§5:

Arealer for parkering og vegger skal være fellesarealer.

FELLESBESTEMMELSER:

§6:

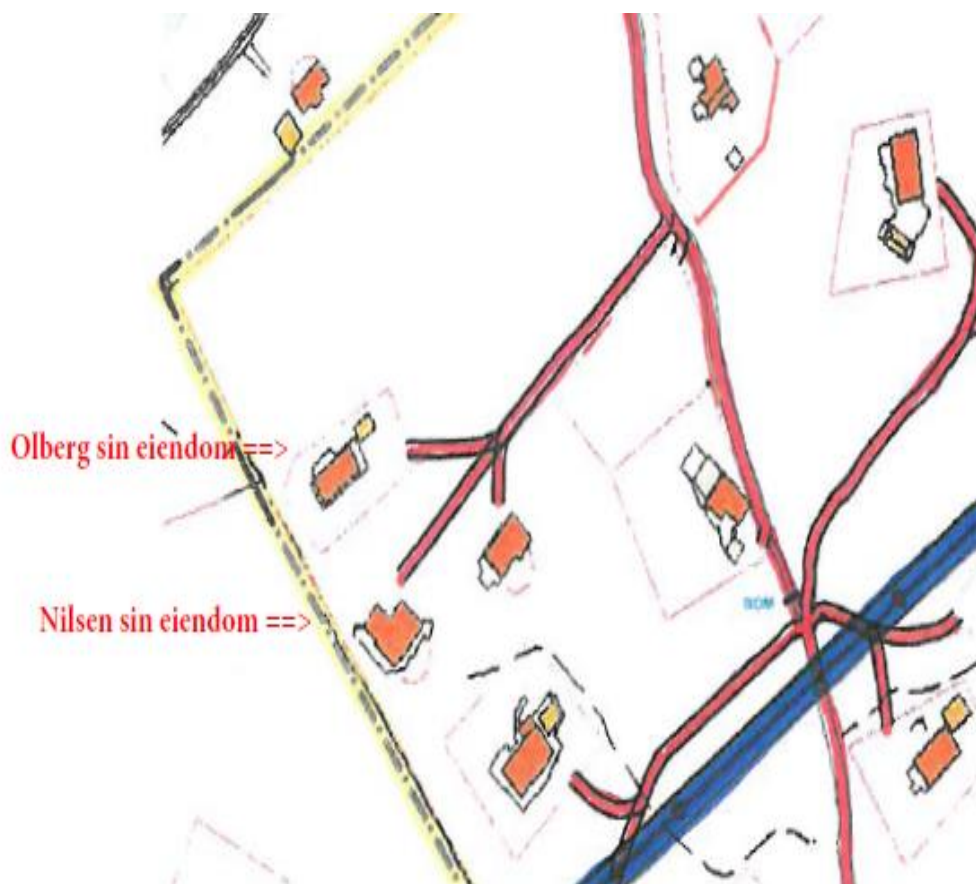
Felles adkomstveier frem til de enkelte hyttetomtene er vist på reguleringsplankartet. Vegene skal ha en maksimal bredde på 3.3 meter.

SLUTTBESTEMMELSER:

§8:

Etter at disse bestemmelser er tråd i kraft er det ikke tillat å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen med bestemmelser.

I planen er de enkelte adkomstveiene til de enkelte hytte inntegnet særskilt.
Plankartet ser slik ut:



Gnr 71 bnr 173 (Olberg) har som vis er av plankartet en enkelt utformet adkomst nordøst for gnr 71 bnr 6 fnr 5 (Nilsen) sin eiendom. Det er ikke innregulert noen parkeringsplass. Realiteten i dag er at adkomsten er opparbeidet mye lengre sydvest og nærmere gnr 71 bnr 6 fnr 5. Dette er inntegnet på kartet under:

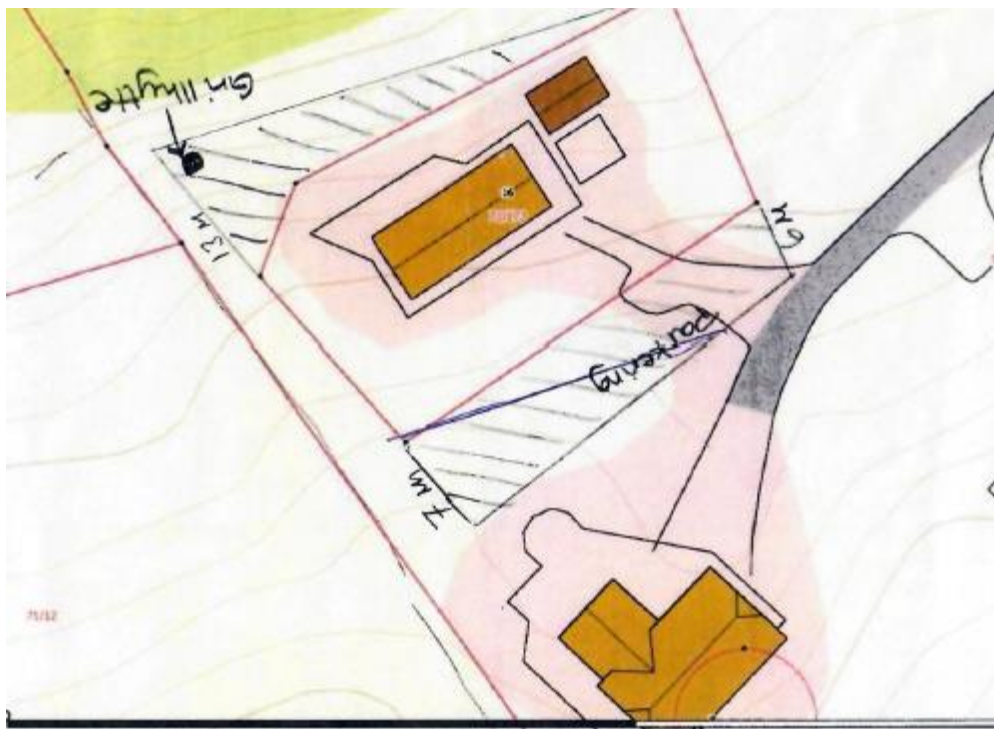


Adkomsten skulle altså ha lugget ca. 12 meter lengre mot øst i et mye lavere terreng. Den er altså ikke på noe som helst vis i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Parkeringen slik den er i dag fortøner seg på følgende vis for gnr 71 bnr 6 fnr 5 pr. i dag (sett fra stue):



Gnr 71 bnr 6 og bnr 173 sitt ønske om utvidelse og bruk vil flytte parkeringen rett utenfor gnr 71 bnr 6 fnr 5 sin stue og nærmest ovenpå eiendommens uteareal. Tettheten illustreres under:



3. Grunnlaget for søknad om dispensasjon

Tiltaket forutsetter at det gis dispensasjon fra følgende:

- Gjeldene reguleringsbestemmelser §§ 2, 5, 6 og 8
- Reguleringsplankart Lysøy gård Hyttefelt, av 27.10.94
- Revidert reguleringsplankart av 25.04.2011
- Plan- og bygningslovens § 1-8 (2).

Det synes noe uklart hva det er som gjør at gnr 71 bnr 173 har mangler som fritidseiendom. Eiendommen er på ca. 725,5 m² hvilket tilsier at tomten i seg selv er stor.

I søker sine opplysninger så fremkommer det at eiendommen er registrert med en bra pålydende ca.56 m². Fotavtrykket til bebyggelsen (uten terrasse / platting), altså BYA, er ca.80 m². Søker nevner ikke boden som er på ca. 15 m². Ut fra tomtens størrelse er det altså masse areal tilgjengelig for utvidelse.

Det opplyses at det er ønskelig med mere areal for å kunne bygge bad, samt legge inn vann. Intet av dette krever nevneverdig mere areal. En pumpestasjon som er normal

størrelse for en hytte måler ca. 0,6mx1m, slamavskiller måler ca. 2meter i diameter. Dette er små konstruksjoner som enkelt lar seg installere på den eksisterende eiendom.

Slik eier av gnr 71 bnr 6 fnr 5 ser det er det ingen forhold ved gnr 71 bnr 173 som tilsier at den ikke er brukbar som fritidseiendom slik den er i dag. Eiendommen er stor og har gode kvaliteter som fritidseiendom. Eksisterende bebyggelse kan tilbygges uten at det må tillegges ytterligere areal.

Tomtens størrelse og utforming kan følgelig vanskelig begrunne at det skal dispenseres fra gjeldende reguleringsplan og pbl. § 1-8 (2).

I søknaden er det henvist til en rekke personlige forhold hos eier av gnr 71 bnr 173 som tilsier dispensasjon, herunder ektefelles arbeidsforhold, antall barn o.l. Dette er forhold som ikke er relevant ved en dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningsloven.

Videre så er det ikke adgang til å dispensere fra gjeldende reguleringsplan. Dette fremkommer særskilt av reguleringsbestemmelsene § 8.

4. Oppsummering

Eier av gnr 71 bnr 6 fnr 5 motsetter seg at det gis dispensasjon som omsøkt. Nilsen oppfatter at hensynene bak pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen.

Nilsen kan ikke se at det er noen relevante fordeler knyttet til areal- og ressursdisponering som tilsier en dispensasjon. En fradeling som omsøkt innebærer kun ulemper i et areal- og ressursdisponerings øyemed.

Nilsen oppfatter at en opparbeidelse på ny tomt som forespeilet av eier av gnr 71 bnr 173 vil medføre en forringelse av gnr 71 bnr 6 fnr 5 sine uteområder og øvrige stedlige kvaliteter.

Det vises avslutningsvis til alle tidligere redegjørelser fra Nilsen vedrørende ulovlig plassering av eksisterende hytte på gnr 71 bnr 173, samt plasseringen nav adkomst i strid gjeldende reguleringsplan. Dette er forhold som i praksis forringer omkringliggende eiendommer sine stedlige kvaliteter og kommunen bes hensynta dette ved sin dispensasjonsvurdering.

Med vennlig hilsen
Pretor Advokat AS



Mads Midelfart
advokat