

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
21/33	Planutvalget	25.05.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING AV GRUNNEIENDOM 71/6

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet jord- og skogbruk i reguleringsplanen for «Lysøy gård gnr. 71 bnr. 6 Hyttefelt» (1996) for fradeling av to teiger fra gnr. 71 bnr. 6, som omsøkt. Teigene har et samlet areal på 324 m² – fordelt på teig mot nord på 167 m² og teig mot sør på 157 m².

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra deleforbudet i pbl. § 1-8 for fradeling av 167 m² som omsøkt. Dette arealet inngår i arealet i vedtakets første ledd, der det er gitt dispensasjon fra arealformålet.

Dispensasjonene 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 om dispensasjon og tillatelse til tiltak mottatt 20.07.2019, endring av søknaden mottatt 26.11.2019, samt etterfølgende begrunnelse av 21.04.2021, se vedlegg 1-4 ligger til grunn for vurderingen.

Begrunnelse

Dispensasjonssøknaden er i det vesentlige begrunnet med hytteeiers ønske om å få eierskap til egen atkomst og parkering, samt noe nytt areal for utomhusopphold (grillplass) og for å legge til rette for avløpsanlegg i tillegg til mulig tilbygg til eksisterende hytte «*oppover (sørøstover) for å få til bad og nytt inngangsparti + eventuelt soverom*».

Hytta er lita, kun 56 m² BRA, og den mangler innlagt vann – og avløpsanlegg – og den bør videreutvikles for å bli brukbar for en familie med fire barn.

Atkomstvegen frem til hytta er lovlig etablert, og brukes kun av denne hytta. Parkeringsplassen har plass til to biler.

Hytteeier er klar over at nye tiltak er søknadspliktig, og at det ikke er sikkert at de blir godkjent.

Grunneier husker ikke konkret hvorfor tomtene i denne planen er så små i plankartet, men antar at dette ble gjort slik fordi tomtene ikke skulle fradeles, kun opprettes som punktfester – og bebygges i henhold til peler i terrenget. Han antar også at det kan ha vært ansett som en fordel at tomtene lå litt spredt, og at folk kunne ferdes mer fritt i terrenget rundt hyttene. Dette er ikke problematisert tidligere, når hytte etter hytte har fått fradelt tomter, tomter som delvis er større enn denne tomta. Uansett vil det fortsatt være god plass til å gå rundt tomta, og arealet har ingen verdi for landbrukseiendommen, verken til jord- eller skogbruk.

Det er uforståelig hvorfor nabo er så uenig, men har likevel kommet henne i møte ved å redusere arealet mot henne. Hun har eneste gjenværende festekontrakt i dette feltet, da de ikke har kommet til enighet om vilkår/omfang for opprettelse av eiendomstomt.

Overstående er ikke ment som en helhetlig gjengivelse av begrunnelsen, det vises til vedlegg 1 og 4 i sin helhet.

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.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Fritidseiendommen

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

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

Planstatus m.v.

71/6 er en landbrukseiendom, og arealet som er omsøkt er omfattet av gjeldende reguleringsplan, «Lysøy gård gnr. 71 bnr. 6 Hyttefelt» (1996). Planen ble endret i 2011, endringen besto i ny vegføring og bortfall av regler knyttet til bortfeste.

Det er ikke vedtatt byggegrense mot sjø i denne reguleringsplanen.

Plankartet viser små tomter satt av til byggeområde fritidsbolig, omgitt av areal satt av til arealformålet jord og skogbruk. Omsøkt tilleggsareal er i sin helhet plassert på areal satt av til jord- og skogbruk. Teigen mot nord er nærmere sjøen enn 100 meter, og bygge og deleforbudet i pbl. § 1-8 kommer til anvendelse for dette arealet. 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 § 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 ble etter dette 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.

Planutvalget behandlet søknaden på nytt i møte 15.12.2020, og innvilget søknad om dispensasjon. Dette vedtaket ble i klageomgangen opphevet av Statsforvalteren, se vedlegg 15. Vedtaket er begrunnet med at kommunens dispensasjonsvurderinger ikke tilfredsstiller de krav som stilles til begrunnelse, og at manglene ved begrunnelsen kan ha virket inn på vedtakets innhold. Statsforvalteren har ikke tatt stilling til hva som bør bli endelig utfall av saken.

Fremtidig saksbehandling

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

Eventuelle tiltak som grillhytte, tilbygg og avløpsanlegg er søknadspliktige tiltak som også fordrer planendring eller dispensasjoner, dersom de ønskes plassert utenfor det areal som er satt av til fritidsbolig. Dette må omsøkes og nabovarsles og det er ikke gitt at dispensasjon kan innvilges. 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 7. Forut for denne merknaden mottok vi også et brev fra hennes advokat se vedlegg 6. Vi har i forbindelse med saksforberedelsen mottatt et nytt brev fra hennes advokat se vedlegg nr. 8. Vi vurderer at disse til sammen er hennes nabomerknad til delingssaken.

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 tomta 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 viste hun til jordskiftesak angående hennes egen tomt, og ber om at saken stilles i bero.

Det anføres, i vedlegg 7, fra hennes advokat 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

Det anføres i vedlegg 8, fra hennes advokat at:

- Nilsen motsetter seg dispensasjon som omsøkt.
- Nilsen kan ikke se at det er noen relevante fordeler knyttet til areal- og ressursdisponering som tilsier dispensasjon, innebærer kun ulemper.
- Medfører ulempe for Nilsens uteområder og øvrige stedlige kvaliteter.
- Revisjonen av reguleringsplanen innebærer ingen endringer i forhold til forholdene det søkes dispensasjon for, ut over at dispensasjonsadgangen er ytterligere innskrenket. Han viser til planbestemmelsene §§ 5,6 og 8. Som angir at parkering og veger skal være fellesarealer, atkomstveger er vist på reguleringsplankartet, og skal ha maksimal bredde på 3,3 meter og at det ikke er tillatt å opprette forhold som strider mot reguleringsbestemmelsene etter at bestemmelsene er trådt i kraft.
- Eiendommen er 725,5 m², som tilsier at tomten i seg selv er stor nok.
- Fotavtrykket til bebyggelsen altså BYA er ca. 80 m² – søker nevner ikke boden ca. 15 m². Ut fra tomtens størrelse er det altså masse areal tilgjengelig for utvidelse.
- Nytt bad og innlagt vann krever ikke nevneverdig mer areal. Slamavskiller og pumpestasjon er små konstruksjoner som enkelt lar seg installere på den eksisterende eiendom.
- Ikke forhold som tilsier at eiendommen ikke er brukbar som den er.
- Personlige forhold er ikke relevant ved en dispensasjonsvurdering.
- Det er ikke adgang til å dispensere fra gjeldende reguleringsplan, dette fremkommer særskilt av reguleringsbestemmelse § 8.
- Det vises for øvrig til alle tidligere redegjørelser fra Nilsen vedrørende ulovlig plassering av eksisterende hytte, samt plassering av adkomst i strid med gjeldende reguleringsplan.

Overstående fremstilling er ikke ment som en helhelhetlig beskrivelse av merknadene, det vises for øvrig til merknaden i sin helhet i vedlegg 6, 7 og 8.

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 denne nabovarslingen. Hun har imidlertid på et *tidligere* tidspunkt levert merknad i saken, se brev av 16.10.2019 i vedlegg nr. 9. 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, se vedlegg nr. 9.

Hytteieiers tilleggsopplysninger

Vi mottok brev fra hytteeieren som ønsker tilleggsarealet 10.05.2021, se vedlegg 5 . Hun beskriver sitt behov for en utvidelse av hytta, etablering av avløpsanlegg og naturlig avgrensing mot sjøside. Det planlegges ingen utvidelse av hytta mot sjøside, eller plassering av avløpsanlegg der, *dersom* søknaden innvilges. På sjøside er det bratt og utvidelse der vil kreve kostbare terrenginngrep, som vil ødelegge området ned mot sjøen. Det er heller ikke adkomstmulighet for tilkjøring av masser dit, et slikt prosjekt er ikke gjennomførbart. Tilleggsareal gjør det mulig å grave ned slamavskiller og pumpestasjon uten vesentlig fordyrende kostander, mer enn 100 meter fra sjøen og utvidelse mot sjøside gir mer *naturlig* avgrensing. Hun anfører også at det er mulig med festekontrakt for samme område om fradeling ikke innvilges.

Arealet ligger i hytteområde og er uproduktivt. Øvrige eiendommer har både parkeringsplasser og vei frem til hytta. Det samme har Nilsen gjort på sin festetomt, Nilsen har også opparbeidet stor veranda med svømmebasseng og har en parkeringsplass som er mye større enn hennes. Det har blitt en praksis i området for å utvikle fritidseiendommer basert på de behov ulike eiere har – forskjellen er at vi ønsker å overholde lover og regler, mens Nilsen på sin side bare har tatt seg til rette. Det er vanskelig å forstå hvorfor hun er så vanskelig i denne saken når hun selv har tatt seg til rette i området, uten å oppfylle søknadsplikten for de tiltak som er utført.

Det er ikke ulemper ved fradelingen, ut over at Nilsen motsetter seg det. Det vil fortsatt være god av stand til eiendommen til Nilsen, grunneier kan ikke bruke arealet og arealet har kun verdi for oss. Fordelene menes å være vesentlig større enn ulempene. Inngrepene i naturen begrenses. Det er ikke gjort inngrep i landskapet slik Nilsen mener. Vi har utbedret dreneringen på eiendommen, og fylt igjen et hull, det vises til Lysøs kommentarer om parkeringsplass.

Det er tatt inn bilder av Nilsens hytte og gårdsplass, samt av arbeidet som er gjennomført ved dreneringen.

Trøndelag Fylkeskommune

Fylkeskommunen har ingen merknad.

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. 12. Landbrukskontoret minner om at det er nødvendig med etterfølgende jordlovsvurdering.

Administrasjonens vurdering:

Fylkesmann/fylkeskommune/landbrukskontor

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.

Statsforvalteren i klageomgangen

Fylkesmannen har i tidligere klageomgang (vedlegg 17) reist spørsmål ved vegene i området og lagt til grunn at disse er i strid med reguleringsplanen. Reguleringsplanen ble endret i 2011, nye veger ble etter dette omsøkt, tillatelse til tiltak ble gitt og tiltaket ble avsluttet med ferdigattest i 2014. Det er derfor feil når Statsforvalteren anfører at eiendommene i dette planområdet generelt sett, og 71/173 spesielt, ikke har regulert atkomstvei og parkering inn til hver enkelt hytte. Ved å sammenholde plankartet og flyfoto fra området ser vi at de nye vegene på enkelte punkt avviker noe fra plankartet. Atkomstvegen som ligger på omsøkt areal er i plankartet inntegnet ca. 20 meter lenger øst. Vi ser også at det er enkelte andre mindre avvik mellom faktisk status i dag, og plankartet. I dag har vi ikke kunnskap om hvorfor dette ble slik, men vi antar at utfordringer i terrenget har medført noen mindre justeringer av vegføringen. Det er administrasjonens vurdering at de avvikene vi kan se i forbindelse med denne tomten - ved å sammenholde plankartet med flyfoto - er av mindre betydning, og ikke krever oppfølging fra kommunens side. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at valgt løsning legger beslag på noe mindre areal enn nøyaktig plassering slik det fremkommer av plankartet ville medført.

Statsforvalteren har i samme klageomgang også reist spørsmål ved om søknaden oppfyller kravet til grunnlagt søknad. Dette spørsmålet oversendte vi til tiltakshaver, og han har valgt å levere en ny begrunnelse, se vedlegg 4, på tross av at han ikke kan forstå at det mangler noen opplysninger i saken. Denne begrunnelsen fremstår som en sammenfattet og helhetlig begrunnelse, som erstatter tidligere noe mer dialogbasert og fragmentert begrunnelse.

Nabovarsling

Søknaden og tiltaket ble nabovarslet i desember 2019. Tiltaket er ikke endret etter denne datoen, og medgått tid medfører ikke at det er krav om ny nabovarsling jf. SAK § 5-2. Vi har likevel valgt å sende over den nye begrunnelsen fra tiltakshaver samt tilleggsmerknaden fra hytteeieren til nabo mot sør (Nilsen). Vi har etter dette mottatt utfyllende merknad fra Nilsens advokat. Tilleggsmerknaden fra hytteeier Olberg er etter utsending til Nilsen noe endret. Endringene består i at det er tatt inn en bemerkning om at bruksarealet for hytta også inkluderer innvendig bod, at Nilsens parkeringsplass minimum gir plass for 4 biler, samt omtale av Olbergs ønske nedtrapping av veranda og uteplass på sjøsiden. Endringene i tilleggsmerknaden er små og vi fant ikke grunn til å sende ut dette på nytt til Nilsen. Nabomerknadene vurderes under egen overskrift, samt under temaoverskrifter der dette er mer hensiktsmessig.

Nabomerknad 1

Sluttbestemmelsen i planbestemmelsene § 8 utelukker ikke dispensasjon, slik Nilsens advokat anfører i vedlegg 8. Hjemmel for dispensasjonssøknader finner vi i plan- og bygningsloven kapittel 19 og denne reguleringsplanen verken kan, eller uttrykker ønske om, å begrense denne muligheten. Dispensasjonssøknader skal i det enkelte tilfelle alltid vurderes konkret, så også i denne saken. Vi kan heller ikke se at det i denne saken må søkes om dispensasjon fra planbestemmelser som er direkte knyttet til vegene i området, da søknaden ikke omfatter areal som er satt av til vegformål eller har funksjon for mer enn denne ene hytta.

Vi kan ikke se at omsøkt areal kan gi parkeringsplass for 12 biler, eller at Olberg har slike planer. Deler av arealet er allerede atkomstvei til hytta, og administrasjonen kan ikke se at en viss utvidelse av dette arealet kan 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 delingstillatelse for, i forbindelse med mulig innløsning av festetomta 71/6/5 i 2019. Se situasjonsplan og vedtak i vedlegg 13 og 14. Som det fremkommer av kommunens brev i vedlegg 15 var fester (Nilsen) ikke enig i denne delingen og oppmåling er derfor ikke gjennomført. I forbindelse med klagebehandling i 2019 har Nilsens tidligere advokat lagt med et forslag til deling, og dette forslaget viser at hun *ønsker* større tomt og at hennes tomt skal få nabogrense helt inntil dagens nabogrense for 71/173, og dette forslaget fra henne er ikke forenlig med herværende søknad. Administrasjonen kan heller ikke se at dette er en heldig løsning, men drøfter ikke dette nærmere da tiltakshaver underveis i prosessen klart har gitt uttrykk for at han ikke ser slik tomtedeling som et aktuelt alternativ.

Hytteieren på 71/173, som i dag ønsker dette tilleggsarealet, har en forholdsvis liten og lav hytte som ble bygd for 19 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. Administrasjonen kan ikke se at det er grunn til å starte tilsyn/ulovlighetsoppfølging knyttet til dagens bygninger på 71/173.

Av bildene vi har mottatt ser vi at det er anlagt veg og gruset opp noe areal utenfor dagens nabogrenser. Eier sier 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 kan ikke se at nåværende avgrensing av oppgruset areal har et slikt omfang at det er til hinder for deling, eller fordrer ulovlighetsoppfølging.

Det vises for øvrig til dispensasjonsvurdering under egen overskrift.

Nabomerknad 2

Området lengst vest er tatt ut av søknaden, etter at hun leverte sin merknad. Administrasjonen legger derfor til grunn at denne naboen ikke har merknader til endret søknad. Vi velger likevel å legge ved merknaden til tidligere nabovarsling, og knytte enkelte vurderinger til denne.

Det er ikke søkt om å bygge noe på arealet, dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt må dette omsøkes. En eventuell søknad om plassering av garasje/carport eller andre bygninger fordrer planendring eller dispensasjon. Slik søknad må nabovarsels og naboer vil få anledning til å levere nye nabomerknader.

Administrasjonen kan ikke se at det omsøkte arealet kan gi en gårdsplassen som er uvanlig stor og minner om at en del av dette arealet allerede er atkomstveien til hytta og gir plass for to biler, og at dette er i overenstemmelse med hytteeierens anførte behov.

Tomtestørrelse

Med den omsøkte utvidelsen får hyttetomta et samlet areal på 1049 m². Dette er betydelig mer enn det areal som er inntegnet i plankartet, men tomta vil ikke skille seg ut som uvanlig stor i dette området – et raskt søk i matrikkelen viser at de 4 nærmeste eiendommene har et beregnet areal fra 1170 til 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 maks-størrelse for ordinære hyttetomter. Administrasjonen har ingen merknader til tomtens størrelse, basert på arealøkonomiske hensyn, eller forvaltningspraksisen i området.

Naturmangfoldloven

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

Kulturminner

Administrasjonen har ikke kunnskap om kulturminner som kan bli negativt påvirket av denne fradelingen. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig basert på reguleringsplanen og oppslag i kulturminnebasen «Askeladden».

Dispensasjonsvurdering

Dersom søknadspliktige tiltak ut over delingen skal gjennomføres på dette arealet fordrer dette ny dispensasjonssøknad, i denne omgang er det *kun* delingen og delingens *formål* som skal vurderes.

Jord- skogbruk

Plassering av små spredte tomter slik det er gjort i plankartet *kan* ha vært et bevisst valg for å begrense tomtestørrelsene og bevare landskapet – og at det er mer tilfeldig at arealformålet jord og skogbruk ble lagt for arealet mellom tomtene. Men det er også mulig, og etter administrasjonens vurdering mer nærliggende, å anta at dette ble slik fordi det ikke var tanken at den enkelte hyttebygger skulle få mulighet for oppmålte og fradelte eiendomstomter.

Punktfester er etter dette blitt mer uvanlig og det gjenstår nå kun en tomt i feltet som ikke er oppmålt og har fått eiendomstomt, tomter som til dels er betydelig større enn det areal som er satt av til hyttetomter i plankartet.

Arealformålene i dette planområdet ble vedtatt for 26 år siden, siden den gang har samfunnsutviklingen ført til at det stilles større krav til bruksareal i hytter, og til teknisk infrastruktur som veg, parkering, vannforsyning og avløp. Forvaltningspraksisen i området viser at dette er behov som i betydelig grad er imøtekommet i tidligere delingssaker.

Hensynene bak arealformålet jord- og skogbruk blir ikke vesentlig satt til side om denne dispensasjon blir innvilget. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at arealet er uproduktivt og uten verdi for landbrukseiendommen, og at det ikke er sannsynlighetsovervekt for at det var hensyn ut over landbruksinteressene som begrunnet valget av arealformål.

Deleforbud

Hensynene bak bygge- og deleforbudet i 100-metersbelter fra sjøen jf. pbl. § 1-8 er natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Del av omsøkt areal ligger inntil 80 meter fra strandlinja og er på 167 m². Arealet ligger ca. 12 meter høyere enn strandlinja, og det er dyrkajord, annen bebyggelse og en veg mellom arealet og sjøen. Her er det forholdsvis bratt terreng nedover, ingen konkurrerende bruk og god avstand til strandlinja, og administrasjonen vurderer at det ikke er allmenne interesser som blir berørt av en dispensasjon.

Administrasjonen kan ikke se at noen av hensynene bak deleforbudet i strandsona blir 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 topografi, mellomliggende dyrkajord, annen bebyggelse og veg medfører at dette arealet ikke er naturlig oppholdsplass/gangtrase for andre enn hytteeieren.

Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse

Denne delingen er et tiltak av begrenset størrelse og konsekvens, og det er forholdsvis enkelt å få oversikt over mulige fordeler og ulemper for nærmiljø og samfunn.

Nabovarsling og offentlighet har sikret åpenhet, og gitt berørte parter mulighet for medvirkning. Høringsrunden har sikret samordning med offentlige myndigheter. Administrasjonen kan ikke se at det er noe å tjene på å henvise tiltakshaver til planendring før fradeling. Det er administrasjonens vurdering at de omsøkte dispensasjoner ikke i vesentlig grad vil sette til side hensyn bak plan- og bygningslovens formålsparagraf.

Fordeler/ulemper

Det legges til grunn at arealet mot nord kan gi en fin uteplass, og at det er en fordel av atkomst og parkering sør for hytta blir på egen eiendom. Det legges også til grunn at areal mot sør sammen med tomta slik den er i dag til sammen gir mulighet både for etablering av avløpsanlegg og et mindre tilbygg til selve hytta. Dette er ikke omsøkt og må konkret prosjekteres og omsøkes om det blir aktuelt. Det kan synes som en ulempe at dette ikke er prosjektert/dokumentert/omsøkt slik at vi sikkert vet hvordan dette er tenkt, men

administrasjonen mener dette ikke er til hinder for at dispensasjonssøknaden kan vurderes, ved denne vurderingen er det lagt vekt på at nye tiltak som ikke er i overensstemmelse med reguleringsplanen uansett må ha egen dispensasjon, og at det i dette tilfelle vil medføre en urimelig kostnad om vi krever detaljprosjektering før hytteeier vet hvilket areal hun har til dispensasjon.

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 konkret 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 – og at eiendommen slik den er i dag ikke kan brukes så mye som eier ønsker. Vi ser også at hytteeieren har en berettiget forventning om en noe større tomt, basert på øvrig forvaltningspraksis i området. Nilsens interesse for arealet er delvis knyttet til et ønske om selv å få hånd om deler av arealet, og delvis har et ønske om at arealet ikke skal brukes til parkering eller bygging fordi dette vil gi redusert kvalitet på utsikten hennes. Uenigheten er ikke knyttet til hensynene bak arealformålet som sådan, eller til deleforbudet jf. pbl. § 1-8 (for arealet på nordsiden). Administrasjonen kan ikke se naboens vurdering av egen utsikt kan bli avgjørende i denne saken. Olbergs hytte er lita og lav og det er administrasjonens vurdering at Nilsens hytte - som er plassert høyere i terrenget i liten grad vil bli berørt av delingen, og den etablerte og anførte bruken av arealet.

Fordelene ved de omsøkte dispensasjoner er at det hytteeier Olberg får en mer brukbar hyttetomt, ulempene er at naboen ikke kan få samme areal og at de må tåle at areal noe nærmere deres fritidsboliger blir privatisert. Det er også en fordel at tiltakshaver ikke må bruke ressurser på planarbeid, kun for å legge til rette for en liten utvidelse av en eksisterende tomt i et bebyggt hytteområde. En dispensasjon har etter administrasjonens 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.

I vedlegg 4 omtaler hytteeieren forhold på Nilsens eiendom, dette vurderes ikke som relevant for denne saken og er derfor ikke drøftet. Dette er forhold vi vil kontrollere og eventuelt gripe fatt i ved tilsyn/ulovlighetsoppfølging uavhengig av denne saken.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon for deling av 71/6
- 2 Endret søknad
- 3 Situasjonsplan
- 4 Søknad om dispensasjon og tillatelse til deling av 71/6
- 5 Innspill fra Olberg
- 8 Vedrørende dispensasjonssøknad knyttet til tilleggsareal for gnr 71 bnr 173 fra gnr 71 bnr 6
- 9 Nabomerknad - 71/6
- 10 Vedrørende dispensasjonssøknad knyttet til tilleggsareal for 71/173 fra 71/6
- 11 Nabomerknad
- 14 Fylkeskommunens vurdering
- 14 Fylkesmannens vurdering
- 14 Landbrukskontorets vurdering
- 15 Delingstillatelse tilleggsareal nabo 2019
- 16 Kart i delingssøknad 2019
- 17 Manglende enighet om oppmåling
- 17 Vedtak i klagesak - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av tilleggsareal fra 71/6 til 71/7173

Saksprotokoll i Planutvalget - 25.05.2021

Behandling:

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet jord- og skogbruk i reguleringsplanen for «*Lysøy gård gnr. 71 bnr. 6 Hyttefelt*» (1996) for fradeling av to teiger fra gnr. 71 bnr. 6, som omsøkt. Teigene har et samlet areal på 324 m² – fordelt på teig mot nord på 167 m² og teig mot sør på 157 m².

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra deleforbudet i pbl. § 1-8 for fradeling av 167 m² som omsøkt. Dette arealet inngår i arealet i vedtakets første ledd, der det er gitt dispensasjon fra arealformålet.

Dispensasjonene 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.