



Innkalling

Utvalg	Planutvalg
Møtested	Ørland rådhus, møterom Bjugn ungdomsklubb
Dato	08.03.2022
Tidspunkt	kl 09:00

Den som har lovlig forfall eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra snarest mulig via e-post til postmottak@orland.kommune.no, slik at varamedlem kan bli kalt inn.

Varamedlem møter etter nærmere innkalling.

NB! Innkallingen vil bli oppdatert med flere saker i løpet av uka. Forsinkelsen i saksforberedelse er på grunn av stort koronafravær på enheten.

Saksliste

Sak	Saksnr	Sakstittel
PS	22/012	Godkjenning av innkalling og saksliste
PS	22/013	Valg av protokollunderskrivere
PS	22/014	Dispensasjon for etablering av flytebrygge på Gnr. 68, bnr.5 - Oldneset
PS	22/015	Dispensasjon for veranda til bolig - Gnr 168 bnr 204 - Prestegårdsjordet 21
PS	22/016	Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og 100 - metersbeltet til sjø for plassering av to glassigloer/glassdomeer på Gnr 83 bnr 2 - Bålfjordnesveien 95
PS	22/017	Dispensasjon fra reguleringsplan for garasje nr.2 og plassering av garasje utenfor vist omriss på Gnr 166 bnr 74 - Sjøveien 5
PS	22/018	Sluttbehandling - Detaljregulering for Brekstadbukta småhusområde - planid 5057202102
PS	22/019	Sluttbehandling - Detaljregulering for Mebostad B14 - planid 16270139
PS	22/020	Samlesak for delegasjonssaker
DS	22/026	Tillatelse til tiltak - gnr 166 bnr 521 - Nedre Hovdevei 119 - Oppføring av bolig
DS	22/027	Midlertidig brukstillatelse enebolig - gnr 20 bnr 572 - Einerveien 1D
DS	22/028	Midlertidig brukstillatelse enebolig - gnr 20 bnr 557 - Einerveien 1 C
DS	22/029	Tillatelse til tiltak - gnr 168 bnr 359 - Industrigata 5 - Oppføring av garasje/vaskehall

DS	22/030	Dispensasjon fra reguleringsplan og tillatelse til tiltak - gnr 16 bnr 66 - Tore Toftas vei 6 - oppføring av enebolig
DS	22/031	Ferdigattest - gnr 70 bnr 138 - Trettvikveien 2 - rehabilitering av avløpsanlegg
DS	22/032	Tillatelse til tiltak - gnr 178 bnr 17 - Vestråttveien 5 - Oppføring av gårdbutikk og parkeringsplass
DS	22/033	Vedtak om deling - Gnr 175 bnr 55 - Ærfuglveien 21 - 27 - Deling av eiendom
DS	22/034	Vedtak om deling - Gnr. 25, bnr.127 - Emil Schanches gate 10, 7160 Bjugn
DS	22/035	Tillatelse til tiltak - Beisundet - Vannledning i sjø
DS	22/037	Igangsettingstillatelse - Grunnarbeider - gnr. 25, bnr. 127 - Emil Schanches gate 10
DS	22/038	Ferdigattest - gnr 163 bnr 8 - - Oppføring av gjødselkum
DS	22/039	Tillatelse til tiltak - gnr 167 bnr 9 - Kirkeveien 3B - Bruksendring av lagerrom til klubbrom
DS	22/040	Igangsettingstillatelse - gnr 174 bnr 283 - Nessaveien 71 - Oppføring av bolig
DS	22/041	Tillatelse til tiltak - gnr 163 bnr 62 - Ole Juuls vei 5 - Oppføring av tilbygg og påbygg til garasje
DS	22/042	Ferdigattest - gnr 20 bnr 346 - Mårveien 6A, 6B og 6C - ombygging av enebolig til enebolig med to sekundærleiligheter
DS	22/043	Vedtak - utslippstillatelse av sanitært avløpsvann fra fritidsbolig - gnr 36 bnr 93 - Berghaugan 411
DS	22/044	Ferdigattest - gnr 181 bnr 177 - Esvikveien 10 - Oppføring av garasje
DS	22/045	Igangsettingstillatelse - gnr 166 bnr 48 - Flatnesveien 164 - Riving av bolig
DS	22/046	Endring av vilkår i dispensasjon og tillatelse til tiltak - gnr 82 bnr 23 - Digernesveien 41 - Oppføring av fritidsbolig
DS	22/047	Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 27 - Grandveien 263 - Riving av bolig
DS	22/048	Dispensasjon fra arealformål i kommunedelplan og tillatelse til tiltak - gnr 71 bnr 8 - oppføring av nodehytte
DS	22/049	Midlertidig brukstillatelse - tiltak med ansvarsrett - gnr 167 bnr 69 - Takseveien - Opparbeiding av oppstillingsplass/parkeringsplass
DS	22/050	Ferdigattest - gnr 167 bnr 238 - Takseveien - Etablering av oppstillingsplass/utelager
DS	22/051	Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 62 - Nordgrandveien 32 og Nordgrandveien 34 - Riving av tomannsbolig
DS	22/052	Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 123 - Grandveien 362 - Riving av bolig og garasje
DS	22/053	Opphevelse av ferdigattest og tillatelse til endring av gitt byggetillatelse - gnr 20 bnr 560 - Einerveien 3 - Oppføring av enebolig

DS	22/054	Ferdigattest - gnr 36 bnr 93 - Berghaugan 411 - Utslipp av sanitært avløpsvann	
DS	22/055	Dispensasjon fra § 1-8 og tillatelse til tiltak - gnr 74 bnr 9 - Asserøystranda 190 - Tilbygg	
DS	22/056	Tillatelse til tiltak - gnr 71 bnr 207 - Torvmyrveien 29 - Oppføring av fritidsbolig	
DS	22/057	Ferdigattest - gnr 81 bnr 160 - Ursfjellveien 8 - Oppføring av garasje	
DS	22/058	Ferdigattest - gnr 81 bnr 133 - Raudgrindveien 20 - Riving av enebolig	
DS	22/059	Ferdigattest - gnr 81 bnr 133 - Raudgrindveien 20 - Oppføring av enebolig	
DS	22/060	Ferdigattest - gnr 181 bnr 112 - Søtbergveien 8 - Rehabilitering av skorstein	
DS	22/061	Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - gnr 83 bnr 10 - Vallersundveien 345 - Riving og oppføring av garasje	
DS	22/062	Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 123 - Grandveien 362 - Riving av bolig og garasje	
DS	22/063	Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 47 - Djupdalsveien 50 og Djupdalsveien 52 - Riving av to boliger	
DS	22/064	Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 60 - Nordgrandveien 140 - Riving av våningshus	
DS	22/065	Ferdigattest - gnr 69 bnr 59 - Tiltremsveien 323 - riving av to uthus og oppføring av garasje/uthus	
DS	22/066	Dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan og tillatelse til endring av plassering av garasje - gnr 68 bnr 87 - Søvassveien 162	
DS	22/067	Vedtak om reseksjonering- Gnr 168 bnr 143 - Yrjars gate 29 - Reseksjonering av næringsseksjon med seksjonsnr. 1	
DS	22/068	Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - gnr 1 bnr 47 - Vallaveien 115 - Oppføring av tilbygg og takoverbygg	
DS	22/069	Tillatelse til tiltak - gnr 182 bnr 135 - Fitjanveien 16 - Rehabilitering av skorstein	
DS	22/070	Utslippstillatelse av sanitært avløpsvann og tillatelse til tiltak - gnr 1 bnr 2, 21, 67 og 68 - Husøyveien 384, 386, 390, 399, 401, 403 og 405	Unntatt offentlighet
DS	22/071	Tillatelse til tiltak - gnr 180 bnr 74 - Fru Ingers vei 570 - Rehabilitering av skorstein	
DS	22/072	Igangsettingstillatelse - gnr 170 bnr 11 - Uthaugsveien 132 og Uthaugsveien 134 - Riving av deler av våningshus	
DS	22/073	Igangsettingstillatelse oppføring av tilbygg til våningshus - gnr 68 bnr 5 - Oldneset 81	
DS	22/074	Rammetillatelse - oppføring av tre boligbygg - 25/134	
DS	22/075	Ferdigattest - gnr 174 bnr 370 - Havneveien 55 - Påslipp av fettholdig avløpsvann	
DS	22/076	Igangsettingstillatelse - gnr 165 bnr 2 - Flatnesveien 277 - Riving av våningshus og garasje	
DS	22/077	Ferdigattest - gnr 174 bnr 86 - Breidablikkveien 3 - Riving av tomannsbolig	

- DS 22/078 Vedtak - gnr 165 bnr 4 - Flatnesveien 229 -
Utslippstillatelse av sanitært avløpsvann og tillatelse
til tiltak
- DS 22/079 Ferdigattest - gnr 169 bnr 112 seksjon 9, 10 ,11 og 12 -
Underhaugsveien 21 - 27 - Flerboliger
- DS 22/080 Ferdigattest - gnr 36 bnr 93 - Berghaugan 411 -
Oppføring av fritidsbolig
- DS 22/081 Ferdigattest rehabilitering/ombygging våningshus -
gnr 83 bnr 2 - Bålfjordnesveien 95
- DS 22/082 Ferdigattest våningshus - gnr 38 bnr 4 - Gjøljaveien 60
- DS 22/083 Igangsettingstillatelse - gnr 165 bnr 4 - Flatnesveien
229 - Riving av våningshus
- DS 22/084 Vedtak om deling - Gnr 31 bnr 4 - Fradeling av
grunneiendom
- DS 22/088 Igangsettingstillatelse - gnr. 166, bnr. 5 - BK12, tomt 3
- DS 22/089 Ferdigattest - gnr 28 bnr 15 - Frødalsveien 94 -
Rehabilitering av pipe

Ørland rådhus, 01.03.2022

Hans Eide
Leder

Anne Margrethe Standahl
konsulent



Ørland kommune

Vår ref.
Saksbehandler
Dato

22/962 - 1
Anne Margrethe Standahl
01.03.2022

Saksframlegg

Saksnr.
22/012

Utvalg
Planutvalg

Møtedato
08.03.2022

Godkjenning av innkalling og sakliste



Ørland kommune

Vår ref.
Saksbehandler
Dato

22/962 - 2
Anne Margrethe Standahl
01.03.2022

Saksframlegg

Saksnr.
22/013

Utvalg
Planutvalg

Møtedato
08.03.2022

Valg av protokollunderskrivere

Som protokollunderskrivere velges følgende:



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/014	Planutvalg	08.03.2022

Dispensasjon for etablering av flytebrygge på Gnr. 68, bnr.5 - Oldneset

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 19-2 avslår Ørland kommune ved Planutvalget søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8, arealformål på land og i sjø og § 2 (plankrav) i kommuneplanens arealdel for etablering av flytebrygge med landgang på gnr. 68 bnr. 5.

Begrunnelse

Flytebryggen kan medføre negative konsekvenser for naturverdiene i området i en slik grad at formålet bak pbl. § 1-8, LNFR -formålet i kommuneplanens arealdel vil bli vesentlig tilsidesatt. Det foreligger ikke tilstrekkelige faglige utredninger til at det kan konkluderes med annet. Enkelt saker vanskeliggjør en helhetlig planlegging. Ny flytebrygge til næringsformål/turistvirksomhet i dette området bør avklares gjennom plan.

Sammendrag

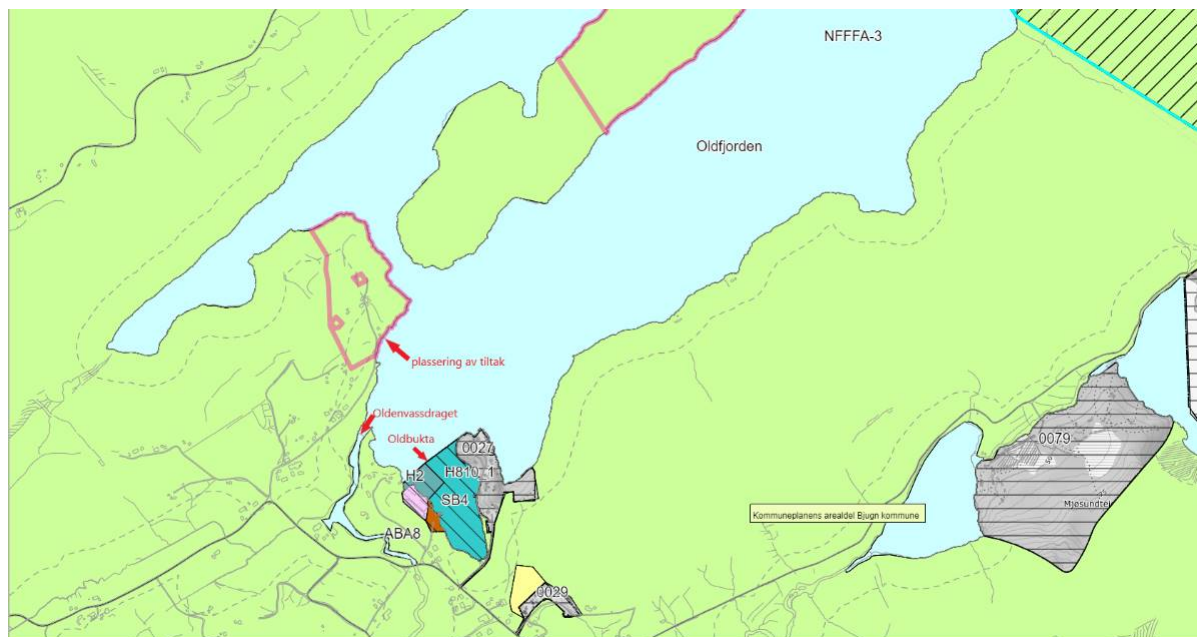
Det er søkt om dispensasjon for etablering av flytebrygge med landgang, oppbygging av eksisterende fylling, feste til landgang og landfester til fortøyning på 68/5 på Oldneset. Flytebryggen ønskes i forbindelse med utleievirksomhet/turismnæring på bruket. Tiltaket betinger dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet, arealformål på land og i sjø og plankravet i kommuneplanens arealdel (Bjugn 2019 - 2031). Statsforvalteren har frarådet dispensasjon og vil vurdere å påklage et positivt vedtak. Trøndelag fylkeskommune har gitt faglig råd om at dispensasjon ikke innvilges. Administrasjonen har gjennom sine vurderinger kommet fram til at dispensasjon vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra i vesentlig grad og mener at området må reguleres før tiltak kan iverksettes.

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 (det generelle bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet til sjø og vassdrag) for utlegg av flytebrygge på 10 x 2,5 m med landgang, oppbygging av eksisterende fylling, feste til landgang og to landfester til fortøyninger på eiendommen med gnr. 68, bnr. 5 (68/5) på Oldneset. Flytebryggen skal ha plass til fire båtplasser.

Landområdet er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan og sjøarealet er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (nåværende), Sone NFFFA-3 - *Naturområde*,

friluftsområde, fiske, ferdsel og akvakultur. Tiltaket betinger også dispensasjon fra LNFR-formålet, arealformålet i sjø og § 2 (plankrav) i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019 – 2031 (KPA).



I arbeidet med kommuneplanens arealdel for Bjugn i 2019 var en av tre hovedtemaer 'strandsoner'. Det ble utarbeidet et eget strandsonenotat som beskriver områdene, utviklingsmuligheter og behov for hele strandsonen i tidligere Bjugn kommune. Strandsonenotatet beskriver Oldbukta som ligger helt innerst i Oldfjorden. I Oldbukta er det områder som er avsatt til småbåthavn og havn i sjø. I dette området er det krav om regulering før videre utvikling. Reguleringsplan for Oldbukta er under utarbeidelse og forventes å komme opp til første gangs behandling i våren 2022. Den omfatter ikke det nå omsøkte området. I strandsonenotat for Bjugn er ønsket utvikling for Oldbukta beskrevet slik:

Oldbukta er satt av til småbåthavn og havn i sjø. Innerste deler er leirfjæra, mens områdene på begge sider kan utnytte mulighetene for småbåtanlegg i sjø bedre. Det er også viktig at småbåttilretteleggingen ikke går på bekostning av næringsaktiviteten i området og at det tas miljømessige og landskapsmessige hensyn. Dette må utredes nærmere i egen detaljreguleringsplan.

For den delen av Oldfjorden denne søknaden gjelder er det ikke avsatt areal til småbåthavn, hverken i sjø eller på land. Her gjelder det generelle plankravet i KPA § 2.

Tiltaket plasseres innenfor Oldenelvas os.

Hovedinntektskilden til gården er utleie av hytter og båter til fisketurister. Flytebryggen ønskes i forbindelse med utleievirksomheten/fisketurismen. Tiltakshaver har vært i møte med kommunen angående saken og ble da sterkt anbefalt å regulere området. Han har planer om å regulere området med tanke på videre utvikling, men ønsket å søke om dispensasjon for flytebryggen i første omgang.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

Gårdsbruket er drivepliktig der hovedinntektskilden er utleie av hytter og båter til fisketurister. Hyttene er oppført delvis på midler fra innovasjon Norge i 1994 og er registrert som næringsbygg. I den forbindelse ble det også gitt flytebryggerettighet [...]. Denne retten har falt bort da flytebryggen ikke ble vedlikeholdt [...]. Jeg kjøpte denne gården januar 2020 med hensikt å drive gården videre. For å drive med denne næringen må forholdene ligge til rette og en flytebrygge er selvsagt i den forbindelse. For fortsatt drift og utvikling av gårdsdriften er det en nødvendighet med flytebrygge i tilknytning til fisketurisme. Det faktum at det allerede er etablert næring må/bør hensyntas da det ikke er grunnlag for fortsatt drift uten fasiliteter som flytebrygge.

Min påstand er at flytebryggen ikke vil være i veien for folk som har et ønske om å vandre i fjæra. Det er akkurat like lett å gå der med eller uten flytebrygge. Området som eventuelt blir, mest sannsynlig ikke, preget av flytebryggen er uegnet som turområde i seg selv [...]. 100m nord for tiltenkt flytebrygge er det et bratt berg som det ikke går an å komme seg i rund. Det er også dyrket mark med beitende dyr (sommerhalvåret) som setter begrensninger på fri ferdsel ovenfor dette området [...].

Etablering av flytebrygge vil heller øke tilgangen til området og slik sett være positivt for samfunnet og allemannsretten. Dette fordi tilgangen til flytebryggen også øker tilgangen til området i sin helhet.

Høring

Tiltaket berører nasjonale og regionale interesser, og saken har derfor vært på høring til Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune.

Statsforvalteren fraråder at det blir gitt dispensasjon for etablering av flytebrygge og vil vurdere å påklage et positivt vedtak. De har i sin uttalelse blant annet lagt vekt på at avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging med et helhetlig og langsiktig perspektiv og ulike naturtyperegistreringer i området.

Trøndelag fylkeskommune har gitt faglig råd om at dispensasjon ikke innvilges. De minnet i sin uttalelse om at strandsonen er gitt et spesielt vern gjennom en nasjonal bestemmelse direkte tatt inn i PBL § 1-8 der målet er å bevare strandsonen mest mulig urørt. Generelt oppfordret de kommunen til å stille krav til at flytebrygger skal dekke behovet for flere enn en i nærliggende område.

Begge uttalelsene ligger vedlagt.

Administrasjonens vurdering

Plan- og bygningslovens § 19-2:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet

Arealplanlegging skjer gjennom arealplaner som har gjennomgått en helhetlig vurdering etter en demokratisk prosess hvor berørte parter har hatt en mulighet til å påvirke. Dispensasjons-adgangen i plan- og bygningsloven er en snever unntaksregel for å ha en viss fleksibilitet for tilfeller som ikke dekkes av bestemmelser i plan eller lov, i enkeltstående tilfeller som ikke skaper uheldig presedensvirkninger som igjen kan ha som følge at de i praksis setter bestemmelser i plan til side.

I det følgende vil administrasjonen vurdere om formålet bak det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet, arealformål i kommuneplanens arealdel og plankravet (§ 2 i KPA) vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for etablering av flytebrygge.

Pbl. § 1-8

Hensynene som ligger til grunn for det generelle bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse med naturlig terreng ut fra allmennhetens interesse, hensyn til friluftsliv- og rekreasjon, og av interesser knyttet til landskaps- og naturfaglige hensyn, herunder biologisk mangfold. Viktig natur, kulturmiljø og landskap skal bevares. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon

kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress. Ørland kommune er kategorisert som et område med stort arealpress etter statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (SPR). I strandsonen, og der strandsonen også er avsatt som LNFR-område, skal det lite til før det er grunnlag for å konkludere med at de relevante hensyn anses vesentlig tilsidesatt.

Byggeforbudet i strandsonen i utgangspunktet skal håndheves strengt. Der det likevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvise tiltak. Behandling av enkeltsøknader uten å ha en overordnet strategi kan medføre en uheldig forvaltning av strandsonen.

Fylkeskommunen har uttalt at selv om små flytebrygger kan fortone seg som relativt beskjedne inngrep i strandsonen, vil mange enkeltbrygger samlet sett medføre betydelig inngrep og dermed medvirke til å undergrave strandsonevernet. Ved samlokalisering av kai- og flytebryggeanlegg (gjennom helhetlig planlegging) vil det redusere antallet inngrep i strandsonen og resultere i mindre privatisering. Administrasjonen er enig i denne vurderingen. Vi ser at flytebryggen i seg selv kan ha positive konsekvenser for tilgangen til sjø også for allmennheten så lenge den er åpen for fri ferdsel, men den kan samtidig ha negative konsekvenser for natur og miljø, og den vil være egnet til å skape presedens. Strandsonen skal som nevnt holdes mest mulig urørt. Hensikten bak pbl. § 1-8 begrenser seg ikke til allmenhetens tilgang til strandsonen. Enkeltvise tiltak som tillates gjennom dispensasjonsbehandling gjør det også vanskelig for kommunen å vurdere strandsonen i et helhetlig og langsiktig perspektiv.

I strandsonenotatet for Bjugn ble alle eksisterende og foreslåtte flytebrygger gjennomgått og hele strandsonen ble vurdert med tanke på utviklingsmuligheter og behov. Strandsonenotatet ble etterspurt politisk allerede ved vedtak av tidligere kommuneplan i 2013, for å få klarhet i og gode spilleregler for utvikling av spesielt småbåthavner. Dette for at det ble registrert at mange ønsket seg private eller små fellesanlegg. Samordning av flytebrygger til større anlegg ble vektlagt sterkt for å unngå at store deler av kysten blir preget av mange små anlegg. Strandsonenotatet har bidratt til en mer forutsigbar praksis rundt etablering og videreutvikling av småbåthavner/flytebrygger. Dispensasjonspraksis for flytebrygger har generelt vært streng i de to tidligere kommunene og i dagens Ørland kommune. Administrasjonen mener at arealet i herværende søknad bør være gjenstand for en mer detaljert planavklaring i sjø dersom det skal tilrettelegges for flytebrygger og båtplasser og mulighet for felles brygger bør vurderes.

Arealformål i KPA - LNFR og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Tiltaket innebærer noe tilrettelegging på land og det berører dermed LNFR-formålet. Hensynet bak å regulere areal til LNFR-formål er å sikre områdene/areal til fremtidig matproduksjon for samfunnet/fellesskapet, ta vare på skogsområder for fremtidig produksjon av trevirke og som areal for plante-, dyre- og fuglearter, bevare kulturlandskapsmiljø og sikre utmark som i utgangspunktet kan være åpen for fri ferdsel. I LNFR- Områder er det et forbud mot andre bygge- og anleggstilltak enn de som er knyttet til stedbunden næring. Annen virksomhet, for eksempel tjenester, slag eller produksjon som ikke hovedsakelig er basert på gårdens eget ressursgrunnlag, er ikke stedbunden næring. Et eksempel på dette er når hovedbruken er fritids- eller turistformål.

Næringsgrunnlaget på gården er ifølge søknaden i hovedsak turisme. Slik søker har beskrevet det ønsker de en utvikling av området med videreføring og styrking av turistnæringen, og flytebryggen er et ledd i denne utviklingen. Turistnæring er ikke i tråd med LNFR-formålet og fremlagte planer om å styrke og utvikle turistnæringen, der den omsøkte flytebryggen er et ledd i denne utviklingen, taler for at området bør reguleres før tiltak iverksettes. Administrasjon mener at videreutvikling av turistnæringen kan være positivt i denne delen av kommunen, men at dette bør gjøres etter en grundig vurdering gjennom planarbeid. Dette kan for eksempel gjøres ved innspill til ny arealdel, og så regulering, eventuelt regulering i strid med gjeldende kommuneplanens arealdel. På denne måten

vil man få avklart hvordan området kan videreutvikles, og hvilken virksomhet kan tillates. Det vil også gi en mye større sikkerhet for fremtidig utvikling for grunneier.

Området i sjø er i KPA avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, sone NFFA-3. Kommuneplanens arealdel fastslår at tiltak i NFFF-område skal underlegges streng vurdering.

Vurdering av tiltaket ihht. Naturmangfoldsloven (nml):

Ifølge naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8- 12 vurderes ved utøving av offentlig myndighet i alle saker som berører naturmangfold.

nml. § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Kunnskapsgrunnlaget bygger på eksisterende registreringer. De nasjonale miljødatabasene Naturbase, Miljøstatus og artskart er benyttet.

Oldfjorden er kartlagt som viktig friluftsområde med friluftaktivitet knytta til båtliv og fritidsfiske. Oldfjorden er en del av ytre Åfjorden med naturtype sterke tidevannstømmer, og verdien er satt til viktig. På landsiden er det i nærheten av tiltaket registrert gammel fattig edellauvskog som er kategorisert som svært viktig. I overgangen mellom sjø og land er det registrert Brakkvannsdelta (Oldelvas os) der verdien er satt til viktig. «*Oldelvas os har ikke registrert spesielle biologiske verdier, men da oset virker rimelig intakt regnes det her som et viktig område*» (<https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00003982>).

Undersøkelsene stammer fra 2002 og 2005.

nml. § 9 (føre – var- prinsippet)

Kartlegginger i området er relativt gamle. Kunnskapsgrunnlaget vurderes derfor som ikke godt nok og føre - var – prinsippet bør legges til grunn. Områdene bør kartlegges på nytt .

I hht. nml. § 9 bør man også innta en føre-var holdning til dispensasjon i et område som har nasjonal interesse. Hele strandsonen er i utgangspunktet av nasjonal interesse.

nml. § 10 (samlet belastning)

Det omsøkte tiltak kan medføre presedens. Ved å tillate flytebrygge med oppfylling utenfor områder som gjennom plan er regulert til slikt formål, kan det på sikt føre til flere lignende tillatelser og dermed økt belastning på strand- og sjøområder. Etablering av flytebrygger med oppfylling og festelodd kan potensielt gi skader på natur og biologisk mangfold. Aktiviteter og daglig drift ved en flytebrygge kan gi konsekvenser for både vannkvalitet, organismsamfunn og de fysiske bunnforholdene. Effekten på naturmiljøet i sjø er stort sett knyttet til utslipp av forurensende stoffer, økt begroing på brygger, tauverk og flyteelementer samt endrede strøm- og bølgeførhold som fører til svekket vannsirkulasjon.

Tiltaket berører sårbar eller sjelden natur og verdifulle friluftslivsområder. Virkningene av dette konkrete tiltaket er usikre. Administrasjonen mener derfor at tiltaket krever en helhetlig vurdering der lokalisering og/eller tåleevne avklares gjennom utredninger til plan.

Prinsippene i nml. § 11 og § 12 anses ikke å være relevant i denne saken. Da overnevnte vurderinger tilsier at det ikke bør innvilges dispensasjon.

§ 2 - KPA (Plankrav)

For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, Forsvaret, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det krav om regulering før tiltak jf. plan- og bygningslovens § 1-6. Arealplanleggingen skal bidra til å fremme god folkehelse.

Mindre tiltak unntas fra plankravet og tillates etter ordinær byggesaksbehandling, dersom tiltakene er i tråd med arealformål og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Flytebrygge tiltenkt turistnæring er ikke i henhold til arealformålet i sjø (bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, sone NFFA-3) eller LNFR-formålet på land, selv om den er åpen for fri ferdsel. Dermed kan ikke tiltaket unntas fra plankravet. Plankravet i § 2 i KPA har til hensikt å skape helhetlig utbygging av områder. Som vurdering under pbl. § 1-8 viser, vanskeliggjør enkeltvis dispensasjoner en helhetlig utbygging. Samtidig viser vurderinger i.h.t naturmangfoldsloven at tiltakets virkninger på natur og miljø er usikre, og at det bør gjøres en grundigere utredning før tiltak kan iverksettes. Faren for presedensvirkning er også stor. Plankravet gjør seg derfor gjeldende med full styrke og en dispensasjon vil sette hensynet bak plankravet vesentlig til side.

Samlet vurdering

Etter en helhetsvurdering har administrasjonen kommet til den oppfatning at formålet bak pbl. § 1-8, arealformål og plankravet i kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon for oppføring av flytebrygge gis i denne saken. Samtidig mener vi at lovens formålsparagraf blir tilsidesatt dersom dispensasjonen innvilges da konsekvenser for miljø og samfunn ikke er godt nok utredet, og forutsigbarhet og medvirkning ikke er tilstrekkelig sikret gjennom dispensasjonsbehandling. Følgelig er det første vilkåret for dispensasjon i pbl. § 19-2 ikke oppfylt. Ettersom begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis, finner vi ikke grunn til å drøfte eventuelle fordeler og ulemper ved en dispensasjon.

Samlet vurdering tilsier at området bør reguleres før det iverksettes tiltak.

Vedlegg

Statsforvalteren fraråder dispensasjon fra kommuneplan - utlegg av flytebrygge med landgang - Oldneset - Ørland 68/5

Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8 for utlegg av flytebrygge gnr.68, bnr. 5 - Oldneset . Ørland kommune

Søknad om dispensasjon for utsett av flytebrygge

Plassering flytebrygge

Tegning flytebrygge

IMG_5158



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/015	Planutvalg	08.03.2022

Dispensasjon for veranda til bolig - Gnr 168 bnr 204 - Prestegårdsjordet 21

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved kommunedirektøren gir dispensasjon fra bygningsomrisset slik det er inntegnet/vedtatt i plankartet, for den del av verandaen som ble godkjent i 2015.

Ørland kommune ved kommunedirektøren gir ikke dispensasjon fra bygningsomrisset slik det er inntegnet/vedtatt i plankartet, for den del av verandaen som er markert som svart rektangel i søknadens vedlegg nr. 1.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og kommunens delegasjonsreglement.

Sammendrag

Det søkes om dispensasjon fra bygningsomrisset slik det er inntegnet/vedtatt i reguleringsplanen for veranda til bolig på gnr. 168 bnr. 204. Verandaen er allerede oppført og omsøkes som den er bygd.

Saken må tas opp på nytt etter at Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak da dispensasjonen ble gitt på feil grunnlag. Tiltaket betinget dispensasjon fra vist bygningsomriss som vist i plankartet.

Sakens bakgrunn og innhold

Søknaden:

Vi har mottatt søknad om dispensasjon for tiltak på 168/204, se vedlegg 1. Dispensasjonssøknaden gjelder for plassering som avviker fra "plassering som fremgår av reguleringsplankartet [...] og fra tomtens utnyttelsesgrad [...]".

Søknaden er i sin helhet begrunnet ved klipp/lim fra tidligere saksbehandling, der det blant annet er vurdert at: Fare for brannspredning er liten, solforhold blir ikke redusert, lysforhold for naboens bolig

blir ikke endret, tap av utsikt/utsyn er marginal og verandaen skiller seg ikke ut i forhold til en standard uteplass.

Nabo på mot sør på 168/205 har levert nabomerknad, se vedlegg nr. 2. Han knytter bemerkninger til nabovarslets formelle side og innholdet i det. Han nevner høyden på tiltaket, også for et partytelt som er plassert oppå verandaen og som rager 3,5 meter i høyden når tak og duk er påsatt. Han anfører at det er feil at han ikke har vindu direkte mot tiltaket, og at kommunen er godt kjent med hans stuevindu som er plassert bare noen meter på skrå for verandaen. Han nevner at han ikke har hage ut over den som vender mot nabo, og presiserer at han ikke vil godkjenne verken høyden på rekkverket eller avstand under 4 meter fra hans eiendom. Han etterlyser også svar på brev av 28.09.

Tiltakshaver har svart på nabomerknaden og holder fast ved sin argumentasjon i søknaden, se vedlegg 3 - også at nabo ikke har direkte vindu mot verandaen, *“og i alle fall ikke mot siste “påbygget” det søkes om der hvor jaquzien står”*. Han skriver at leveggens høyde på 2,5 meter er det han søker om, og at den må være så høy *“for å få noe privat liv på terassen”*. Han anfører at paviljongen ikke er søknadspliktig, så han forstår ikke at den er et tema for nabo.

Overstående tekst er ikke ment som en helhetlig gjengivelse av vedlegg 1-3, vi viser til disse dokumentene i sin helhet.

Tiltaket:

Tiltaket er veranda med levegg, alt i tre – i forlengelse av tidligere godkjent veranda (2015). Tiltaket er allerede oppført, og omsøkes som bygd. Verandaen er plassert som en forlengelse av bygningskroppen på samme nivå som OK gulv i boligen, i tillegg til trapp ned til plen. Avstand til klagers eiendom er 2,8 meter og avstand til nabogrense mot kommunal veg er avtrappende fra en minimumsavstand på 1,3 meter. Avstander i horisontalplan er innmålt av kommunens oppmålingsingeniør.

Tiltakshaver har målt inn høyder for hele verandaen (også den som tidligere er godkjent) og eksisterende terreng slik:

- OK gulv på veranda er 0,65 til 0,8 meter
- Høyde topp rekkverk er 1,72 meter
- Høyde topp levegg 2,17 – 2,40 meter
- Høyde topp stolpe 2,39 - 2,70 meter.

Rekkverk og levegger er i tre, hvitmalt og har lik utførelse - om en ser bort fra høyden. Oppå verandaen – innenfor rekkverk og levegger – er det blant annet plassert et utendørs boblebad og en paviljong.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Tiltakseiendommen

Gnr. 168 bnr. 204 er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 332,8 m², i 1972. Eiendommen er bebygget med en enebolig, som har vært i tiltakshavers eie siden 2010. Tiltakshaver fikk godkjent tilbygg av veranda i 2015, se vedlegg 5. Ved saksbehandling i 2015 er det kun gitt tillatelse til tiltak, og det ble ikke avdekket at tiltaket fordret dispensasjon. Dette fremstår i dag som en mangel ved saksbehandlingen, jf. fylkesmannens vurdering av reguleringsplanen.

Naboeiendommer

Gnr. 168 bnr. 205 er nabo mot sør, dvs. den nabo som har levert merknad. Denne eiendommen er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 435,1 m², og bebygd med enebolig. Avstand mellom boligen og nabogrense mot tiltakseiendommen er ikke innmålt, målinger i kart viser at boligen er plassert inntil ca. 2,4 meter fra nabogrensen ved hovedbygningsskropp og ca. 2,6 meter fra nabogrensen fra nabogrensen ved boligens vestligste hjørne, dvs. for den delen av boligen som vender direkte mot tiltakshavers veranda. Boligen tangerer nabogrense mot kommunal grunn mot sør, denne delen av boligen er et tilbygg som inneholder garasje – dette tilbygget var i strid med reguleringsplanen og ble godkjent ved dispensasjon.

Gnr. 168 bnr. 203 er nabo mot nord. Denne tomte ble opprettet i 1972, og er oppmålt med et beregnet areal på 418,2 m². Denne eiendommen er bebygd med enebolig. Boligen er plassert ca. 1,5 meter fra nabogrensen mot tiltakseiendommen. På denne eiendommen er det plassert garasje/anneks som tangerer nabogrense mot kommunal grunn. Rådmannen gjør oppmerksom på at dette er cirkamålinger fra ytterste bygningsdel slik det er inntegnet i standardkartet til kartverket.

Planstatus

Tomta er satt av til byggeområde bolig i reguleringsplanen for «Brekstad sentrum» vedtatt i 2000. Dette byggeområdet er i planen benevnt som område B2. Omrisset av eneboligen er inntegnet som eksisterende bolig i plankartet, og det er ikke vedtatt byggegrenser ut over dette for denne tomte – og fylkesmannen har i sak 2020/3435, se vedlegg 4 d) kommet frem til at avstandskravet i plan- og bygningsloven ikke er relevant, fordi annen avstand fremkommer av reguleringsplanen, dvs. av omriss inntegnet i plankartet. Omsøkte tiltak er plassert delvis utenfor omrisset slik det er inntegnet i plankartet, og kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Historikk

Disse boligtomtene ble utbygd før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. Tidligere reguleringsplaner fra 1972 og 1990 viser små tomter med høy utnyttning med enhetlig bebyggelse og fellesløsninger for parkering. Både tiltakshaver og hans naboer har boliger som er plassert nærmere sine nabogrenser enn 4,0 meter. Tomtene har generelt sett en forholdsvis høy utnyttelsesgrad. Det er ikke utarbeidet kvartalsvise planer som kan legge føringer for nye tiltak, men strøket ble forholdsvis enhetlig utbygd på 70 – tallet, jf. reguleringsplanen fra 1972. Det er etter utbyggingen på 70-tallet tilkommet enkelte tilbygg og frittstående tjenende bygninger i området og ved å sammenholde standardkartet til Kartverket og plankartet fra 1990, ser vi at det er en del bygningsomriss i standardkartet som går ut over det som fremkommer av plankartet - vi har ikke kontrollert når disse elementene er bygd, eller om de er omsøkt i henhold til fylkesmannens tolkning av plankartet.

Kommunen som vegeier

Kommunen som vegmyndighet har ingen merknader til tiltakets plassering. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at tiltaket ikke blir til ulempe for denne kommunale vegen som er lite trafikkert og at det allerede er eksisterende bebyggelse som ligger nær vegen.

Dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon, dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis om hensynene bak de regler det søkes dispensasjon fra, plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig satt til side. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke gis dispensasjon fra saksbehandlingsregler.

Saksbehandling

Både den delen av verandaen som ble godkjent i 2015 og den delen som boblebadet står på ble opprinnelig bygd uten tillatelse, og ble omsøkt i ettertid.

Det er sikker rett at dersom et tiltak er oppført uten nødvendig dispensasjon/tillatelse har tiltakshaver krav på å få behandlet en søknad om ettergodkjenning. Slik søknad skal i det vesentlige behandles som om tiltaket ikke var igangsatt. Han skal verken ha fordel eller ulempe av at tiltaket er bygd.

Det er beklagelig at kommunen som planmyndighet har tolket plankartet feil i tidligere saksbehandling, men dette kan ikke tilleggs vekt i herværende sak.

Vurdering av saksbehandling i 2015:

Vi ga tillatelse til tiltak for veranda i 2015, og vi vurderte ikke at plankartet var til hinder for dette. Når vi dag legger fylkesmannens vurdering av plangrunnlaget til grunn, ser vi at dette var en saksbehandlingsfeil. Denne saksbehandlingsfeilen kan medføre at vedtaket fra 2015 er ugyldig, og at hele verandaen er oppført uten nødvendig tillatelse. Vi anser at dette også må være tiltakshavers vurdering, da ordlyden i hans dispensasjonssøknad kan synes å favne hele verandaen.

Vurdering:

Tiltaket

Omsøkt *dispensasjon* er veranda med rekkverk/levegger - både den del av verandaen som ble godkjent i 2015 og ytterste del av veranda der det i dag står et boblebad – denne delen av verandaen er markert med sort strek i vedlegg nr. 1 til søknaden.

Nabovarsling

Vi har stor forståelse for at nabo er lite tilfreds med tidligere saksbehandling, nabovarsling osv, men vi kan ikke se at nabovarsling har slike mangler at søknaden ikke kan vurderes. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at hele tiltaket er ferdigstilt og at det ikke kan være tvil om de fysiske rammene for tiltaket, og at det i varslet klart fremkommer at tiltakshaver har søkt om dispensasjon. Det er noe tungt tilgjengelig hvorfor nabo i sin merknad vier så mye oppmerksomhet til beskrivelse av varsel og himmelretninger – da det ikke kan være tvil om hva som er bygd og hvor det ligger. Dette drøftes derfor ikke.

I nabomerknaden etterspørres svar på brev av 28.09.2021. Dette var et brev til kommunen der nabo viste til sin henvendelse til Sivilombudsmannen, sammen med anførsel om at han ville kontakte media "*dersom det ikke snarlig blir tatt grep og de ulovlige byggverk blir rettet*". Kommunen hadde da vært i lengre tid i dialog med tiltakshaver for å levere dispensasjonssøknad slik at den henvendelsen ble ikke besvart (ettersom den ville blitt besvart ved nabovarslet dispensasjonssøknad), og vi kan ikke se at dette er av betydning for vurdering av dispensasjonssøknaden.

Nabomerknaden er knapp i sin ordlyd, men vi legger til grunn at han mener veranda med levegg/rekkverk er for høy, for nær hans eiendom og at dispensasjon derfor ikke bør gis.

Nabo anfører at han ikke vil *godkjenne* avstand under 4,0 meter eller høyde på rekkverk. En dispensasjon er ikke avhengig av hans godkjenning, men hans vurdering av tiltaket skal tillegges vekt ved dispensasjonsvurderingen.

Estetikk

Her må både eksisterende veranda godkjent i 2015, og den nyere delen vurderes fordi de to elementene fremstår som et samlet bygningselement visuelt sett.

Dette er bygningsteknisk sett en forholdsvis *ordinær* veranda på en vanlig enebolig, med rekkverk og levegg. Oppå verandaen er det møblert med hagemøbler og paviljong og plassert et boblebad. Verandaens rekkverk og levegg mot nabo fremstår som en hensiktsmessig skjerming mellom naboer og sikring mot fallskader.

Den del av veranda som er plassert innenfor rød strek i søknadens vedlegg nr. 1 fremstår som er naturlig forlengelse av eneboligens bygningskropp, med samme avstand til nabogrense mot sør som eneboligen, dvs. 2,8 meter. Leveggen/rekkverket er en enkel konstruksjon i tre som er malt hvit, som boligen. Denne delen av tiltaket har etter kommunedirektørens vurdering isolert sett tilstrekkelig visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til bygde og naturgitt omgivelser, jf. pbl. § 29-2, tilstrekkelig god form og materialbehandling - som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng, jf. planbestemmelsene punkt 1.2.

Den del av verandaen som er plassert lengst mot vest har samme utførelse som øvrige elementer, men det faktum at dette er en del av verandaen som stikker langt ut over bygningskroppens ytre rammer medfører at den visuelt sett vurderes som uheldig, dette gjør seg særlig gjeldende sett fra sør - da levegg medregnet dette elementet blir omtrent like lang som hele boligbredden. Vi kommer nærmere tilbake til denne delen av tiltaket under dispensasjonsvurderingen.

Teltpaviljongen

Teltpaviljongen er ikke en del av tiltaket, ref. tiltakshavers vurdering i vedlegg 3, og var heller ikke en del av byggesaken fra 2015. Det legges derfor til grunn at denne paviljongen står kortere enn 2 måneder per sommer og derfor er unntatt fra søknadsplikt jf. pbl. §20-5 tredje ledd.

Dispensasjonsvurdering:

Plankartet viser bygningsomriss slik bebyggelsen var da planen ble vedtatt, og angir maksimal grad av utnyttning og konkret angivelse av hvor nær nabogrense disse byggene kan stå, jf fylkesmannens tolkning av plankartet.

Hensynene bak bygningsomrisset

Bygningsomrissene er inntegnet i plankartet etter at bygningene ble bygd, og vi har svært få holdepunktet for hva kommunen som planmyndighet kan ha ment med inntegningen. Med respekt for/tiltro til fylkesmannens tolkning av planen legges det likevel til grunn at kommunen som planmyndighet har ment/kan ha ment at disse eiendommene allerede var helt ferdig utbygd og at det ikke skulle bygges mer på noen av dem. Vi legger til grunn at hensynene bak omrisset i betydelig grad må anses sammenfallende med hensynene bak den generelle avstandsregelen i pbl. § 29-4 andre ledd – dvs. at den enkelte bolig skulle sikres gode lys- og solforhold og tilstrekkelig sikkerhet mot brannspredning. Omrissets betydning som angivelse av maksimal grad av utnyttning må være motivert av at den enkelte eiendom fortsatt skulle ha ubebygde areal egnet til utomhusopphold, og at strøket fortsatt skulle fremstå som et ordinært eneboligstrøk, med lys og luft mellom husene.

Det er vår vurdering at den delen av verandaen som er innenfor rød strek i vedlegg 1, satte til side hensyn bak byggegrense/grad av utnyttning – men ikke i vesentlig grad. Ved denne vurderingen er det

lagt vekt på at denne verandaen fremstår som en naturlig forlengelse av eneboligen, og har en avgrensning mot nabo som er tilnærmet lik forholdet mellom naboens bygningskropp og samme nabogrense, og at det er naturlig å etablere uteplass inne i hele vinkelen på et vinkelhus som dette.

Det rektangel som er inntegnet med svart markering i vedlegg 1 fremstår ikke som en naturlig forlengelse av eneboligen. Den delen av verandaen stikker ut som en halvøy, langt ut over det areal som oppfattes som naturlige i dette strøket, og det er administrasjonens vurdering at dette medfører et uheldig brudd på den harmoni som er etablert ved en tilnærmet rettlinjert avslutning av bebyggelsen mot den kommunale vegen. Denne delen av verandaen medfører også at det blir en forholdsmessig lang levegg, som kan oppleves som skjemmende sett fra sør. Det er vår vurdering at en dispensasjon for tilbygget til den veranda som ble godkjent i 2015- markert som et svart rektangel i søknadens vedlegg nr. 1 – i vesentlig grad vil sette til side hensyn bak omrisset som er inntegnet i plankartet, og at den ikke kan godkjennes.

Hensyn bak plan og bygningslovens formålsbestemmelse

Dette er et lite tiltak, og det er forholdsvis enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser både lokalt og i en større sammenheng. En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensyn bak formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven.

Hensynene bak regionale/nasjonale interesser

Denne dispensasjonssøknaden berører kun lokale interesser.

Fordeler/Ulemper

Teltpaviljongen som sommerstid ofte står på verandaen medfører at tiltaket som helhet kan fremstå som ruvende sett fra naboeiendommer, men vi kan ikke se at mulighet for tidvis økt visuell totalhøyde kan tillegges avgjørende vekt. Ved denne vurderingen er det lagt noe vekt på at både boligen på tiltakseiendommen, og naboens hus er høyere - og at naboens hus i tillegg er plassert nærmere nabogrensen. Vi vurderer at noe redusert utsikt på skrå fra hans kjøkkenvinduet ikke er mer enn det som kan tåles, og at teltpaviljongen og den veranda den står på ikke er/knapt er synlig fra naboens stuevindu.

Dispensasjonens fordeler er at tiltakshaver får areal godt egnet til utomhusopphold, med trinnløs atkomst fra boligen. Ulempen er av generell visuell karakter og en mer konkret ulempe ved at tiltaket stenger for noe utsikt fra naboeiendom. Det er også en ulempe at en dispensasjon kan legge uheldige føringer for lignende saker innen denne planen. Ulempene er betydelig mindre for den delen av verandaen som ble omsøkt og godkjent i 2015, enn den delen som senere er tilkommet. Det er en betydelig utfordring/ulempe at vi har en gammel reguleringsplan som vi har tolket på annen måte tidligere, og det er kommunedirektørens vurdering at vi nå bør nå vise noe varsomhet ved å uthule denne nye forståelsen ved dispensasjoner – uten at vi på overordnet plan har tatt stilling til grad av utnytting og byggegrensler i denne planen – dette bør vi se nærmere på i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Det er administrasjonens vurdering at en dispensasjon i denne saken har klart større fordeler enn ulemper for den delen av verandaen som ble godkjent i 2015, men ikke for den delen som er markert som et svart rektangel i søknadens vedlegg nr. 1.

Vegen videre:

Dersom tiltaket, eller deler av det ikke planavklares ved dispensasjon, må tiltaket rettes. Dersom dispensasjon gis for den del av tiltaket som ble godkjent i 2015 er dette tilstrekkelig planavklart. Dersom resten ikke godkjennes jf. kommunedirektørens innstilling, må dette rettes. Retting kan være at alt fjernes/rives. Det er kanskje også tenkbart at noe kan godkjennes dersom det endres og omsøkes på nytt – dette må tiltakshaver eventuelt selv ta stilling til. Vi må følge opp dette i vår videre saksgang, slik at vi innen rimelig tid kan få avsluttet denne saken.

Vedlegg

Søknad om dispensasjon fra bindende plassering - 168/204

Veranda på Prestegårdsjordet 21

Svar på merknad for nabovarsel ang. disp søknad. sak nr 21/6003

Samlet saksfremstilling sak 19-46

Samlet saksfremstilling i sak 20-13

Fylkesmannens opphevelse av vedtak i sak 19-46

Situasjonsplan for veranda omsøkt 2015



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/016	Planutvalg	08.03.2022

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og 100 - metersbeltet til sjø for plassering av to glassigloer/glassdomer på Gnr 83 bnr 2 - Bålfjordnesveien 95

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (Bjugn) for etablering av turismebasert næring på LNFR-formål for iglo 1 på gnr. 83 bnr. 2 og dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 for plassering av iglo 1 med tilhørende veg og parkering.

Vilkår:

1. Adkomstveg flyttes i samråd med Landbrukskontoret slik at den er minst mulig på dyrka mark.
2. Adkomstveg blir åpen for allmenn ferdsel.
3. Vegetasjon i området ved igloen skal tas vare på.

Begrunnelse:

Ved å sette vilkår om at vegen etableres slik at det blir mindre avgang av dyrka mark blir forhold til landbruksinteressene ivaretatt.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 gis det avslag på dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (Bjugn) for etablering av turismebasert næring på LNFR-formål og dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 for iglo 2 på gnr. 83 bnr. 2.

Begrunnelse:

Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Sammendrag

Søknaden gjelder å etablere tilleggsnæring med overnatting i glassiglo/glassdomer (heretter benevnt som iglo) på to plasseringer på eiendommen gnr. 83 bnr. 2. Plasseringene betinger dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Bjugn for næringsvirksomhet i LNFR-området og dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 for plassering innenfor 100 - metersbeltet sjø. Hver iglo er tiltenkt en terrasse på 50 m² med en iglo på 20 - 25 m² (diameter på 5 - 5,6 meter).

Iglo 1 er tiltenkt tilrettelagt for rullestolbrukere med bilveg til parkering og rullestolrampe til terrasse med iglo. Veggen på 45 meter med en bredde på 3 meter er planlagt på areal vist som fulldyrka jord på gårdkart, parkeringsplass (50 m²) og iglo er plassert på areal vist som produktiv skog. Avstanden til sjø er cirka 20 meter på det nærmeste. Bruk av dyrka mark til veggen er utfordrende og det bør da finnes løsninger som begrenser denne bruken. Tiltaken vurderes å kunne innvilges med vilkår om begrensnings av bruk av dyrka mark.

Iglo 2 er vist plassert med avstand til sjø på cirka 75 meter. Området er vist som Annet markslag på gårdkart. Denne igloen har tilkomst med gruslagt sti på 1 meter langsmed dyrka marka slik at stien er tiltenkt å ikke komme berøring med den. Selve igloen er i område med viktige friluft- og naturverdier. Kulturlandskapet blir også negativt berørt. Totaliten tilsier derfor at det må gis avslag da hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Sakens bakgrunn og innhold

Tiltaket gjelder å etablere tilleggsnæring med overnatting i glassiglo/glassdomer (heretter benevnt som iglo) på to plasseringer på eiendommen gnr. 83 bnr. 2. Plasseringene betinger dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Bjugn for næringsvirksomhet i LNFR-området og dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 for plassering innenfor 100 - metersbeltet sjø.

Iglo 1 er tiltenkt tilrettelagt for rullestolbrukere med bilveg til parkering og rullestolrampe til terrasse med iglo. Veggen er vist med en lengde på 45 meter med en bredde på 3 meter og er planlagt på areal vist som fulldyrka jord på gårdkart, parkeringsplass (50 m²) og iglo er plassert på areal vist som produktiv skog. Avstanden til sjø er cirka 20 meter på det nærmeste.

Iglo 2 er vist plassert med avstand til sjø på cirka 75 meter. Området er vist som Annet markslag på gårdkart. Denne igloen har tiltenkt tilkomst med gruslagt sti på 1 meter langsmed dyrka marka slik at stien er tiltenkt å ikke komme berøring med den.

Hver iglo er tiltenkt en terrasse på 50 m² med en iglo på 20 - 25 m² (diameter på 5 - 5,6 meter).

Søknad om dispensasjon fra Lena og Eskil Mørk:

På vår landbrukseieendom er det lite dyrket mark, og vi ønsker å utnytte gårdens ressurser ved å få til en tilleggsnæring med overnatting i glassiglo. Da det ikke er noen i Ørland kommune som driver på med dette fra før, synes vi det hadde vært spennende å kunne realisert dette. Det er blitt veldig populært og det er stor interesse for slik overnattinger rundt om i landet. Vi mener at også Ørland kommune bør ha en slik overnattingsmulighet med flott beliggenhet og havutsikt som det er her hos oss. I tillegg ønsker vi også å kunne tilby en slik overnatting/opplevelse for de med funksjonsnedsettelse. Det krever mer tilrettelegging i fht adkomst og lett tilgjengelighet til igloen/domen. En slik overnattingsplass vil skape gode opplevelser og en følelse av å være i ett med naturen, og her ønsker vi at det også skal være en opplevelse som inkluderer alle mennesker uansett funksjon.

Fundamentet til igloene blir festet til berg med søylesko, slik at inngripen i naturen blir minimal av dette tiltaket. Deretter vil det bli en terrasse/treplattning som igloen festes i. Igloene er 20-25m² i størrelse. Det er tenkt bygd en forbrenningsdo i tilknytning til begge igloene. Det er ikke tenkt vann/avløp til disse. Dusjmuligheter finnes på gården.

Iglo 1 vil bli liggende innenfor 100-meters beltet, og må derfor søkes dispensasjon for. Dette fordi det er den eneste beliggenheten vi ser vi har mulighet for å kunne gi funksjonsnedsatte tilnærmet samme opplevelse som andre. Er usikker på om iglo 2 kommer innenfor.

Det er tenkt vei helt frem til iglo 1, da det må være lett tilgjengelig for de med funksjonsnedsettelse/rullestol. Her kan det også anlegges parkeringsplass for iglo 1 (og evt iglo 2).

Ellers er det flere parkeringsplasser tilknyttet gården som kan benyttes. Iglo 2 er det tenkt sti langs sjøen.

I fht overnatting ser vi også på muligheten ved å bruke gårdsbutikker i nærheten med tanke på mat.

Forholdet til arealplan og verdier i området:

Igloene er plassert i område som er vist som LNFR-område i kommuneplanens arealdel for Bjugn. I sør er det en eksisterende reguleringsplan - Bålfjordneset som er hovedsaklig regulert til boligformål, der den søndre delen er utbygd. Det er også lagt inn en utvidelse av boligområdet i kommuneplanens arealdel.

Området til iglo 2 har kystlynghei som er en truet art, tilstanden er også vurdert til å være dårlig. Området er kartlagt som et svært viktig friluftsområde og er i nærheten av Fredsengelen som er et viktig utsiktspunkt.

I forbindelse med oversendelse til høringen ble det bedt om landbruksfaglig vurdering fra Landbrukskontoret:

Fra vårt ansvarsområde vurderer vi at det kan gis tillatelse til tiltaket. Det vil kunne gi et bidrag til inntekt som kan styrke avkastningen fra eiendommen.

For å minske ulempene for landbruk bør veier og stier så langt det er mulig trekkes ut av dyrka mark. Det bør legges til rette for kombinert bruk slik at veien også kan brukes til moderne landbruksutstyr. Det er mye rådyr i området og ofte grågås og ender i sjøkanten. For vilt og fugl tror vi det hadde vært en fordel om stien som er planlagt langs sjøen hadde blitt flyttet på vestsida av jordstykket (på motsatt side).

Saken ble sendt til uttalelse til Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag.

Trøndelag fylkeskommune (31.01.2022):

....

Som et klart faglig råd anbefaler fylkeskommunen at det vurderes en annen lokalisering av igloene, nærmere eksisterende infrastruktur. Ut over dette har fylkeskommunen ikke andre merknader, men vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8.

Statsforvalteren i Trøndelag (03.02.2022):

Dispensasjonsadgangen/vurdering

Arealplanlegging skjer gjennom arealplaner som har gjennomgått en helhetlig vurdering etter en demokratisk prosess hvor berørte parter har hatt en mulighet til å medvirke. Alle tiltak innenfor planområdet skal følge de samme bestemmelsene for å kunne ivareta likebehandling. Dispensasjon er en snever unntaksregel som kan benyttes i enkeltstående tilfeller som ikke skaper uheldige presedensvirkninger som igjen kan ha som følge at de i praksis setter bestemmelser i plan til side.

I kommunen sin vurdering skal det vurderes om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. Blant annet må det gjøres en vurdering av hensynene bak LNF-bestemmelsen samt statlige retningslinjer for strandsonen. Som det fremgår av uttalelsen fra klima og miljøavdelingen søkes tiltaket plassert i et viktig friluftsområde og det skal også her mye til for at vilkårene anses oppfylt.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Glassiglo 1 er søkt tilrettelagt for rullestolbrukere med bilveg til parkering og rullestolrampe. Den omsøkte vegen er 45 meter med en bredde på 3 meter og er ifølge registreringer i NIBIO kilden, plassert på fulldyrka jord. Parkeringsplass og iglo er plassert på areal vist som produktiv skog.

Glassiglo 2 har tilkomst med sti langsmed dyrka mark, men stien vil ikke berøre dyrka mark. Den

omsøkte plasseringen er ifølge NIBIO Kilden på områder kartlagt som åpen grunnlendt fastmark og uproduktiv skog.

Vi mener det er uheldig at deler av veien medfører omdisponering av fulldyrka jord. I den sammenheng viser vi til at jordvernet nylig er innskjerpet gjennom ny nasjonal jordvernstrategi vedtatt av Stortinget i juni 2021. Konsekvenser for jordvernet er også et hensyn som skal tillegges særlig vekt i en dispensasjonsvurdering, jf. plan og bygningsloven § 19-2 tredje ledd. Vi mener derfor at det må ses på andre løsninger slik at fulldyrka jord ikke blir berørt.

Det omsøkte tiltaket er innenfor kulturlandskapsprosjektet «Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag». I rapporten fra 2004 beskrives Vellersund-området som et verdifullt kystkulturlandskap med mye lynghei og strandeng, dessuten kalkrike strandberg og tindvedkratt. Glassigloer blir gjerne synlige i landskapet, og vi ber derfor kommunen vurdere konsekvenser det omsøkte tiltaket vil ha for kulturlandskapet i området, og at dette blir tatt hensyn til i behandlingen av saken.

Vi støtter også klima og miljø sin uttalelse om at kommunen bør utarbeide en helhetlig og langsiktig tilnærming/strategi for denne typen installasjoner forankret i overordnet plan. Jordressurser og landskapseffekter vil blant annet være viktige momenter å vurdere i denne sammenheng. Statsforvalteren som landbruksmyndighet fraråder en dispensasjon som ikke i tilstrekkelig grad ivaretar landbruksinteressene. Vi ber derfor om at dette beskrives i den videre behandlingen av dispensasjonen, samt at det settes krav om at jordressurser ikke blir berørt. Vi ber om å få oversendt vedtak i saken for å se hvordan dette er ivaretatt og for å vurdere om det er grunnlag for å klage på det.

Klima og miljø

Forholdet til overordna plan

Turistrettet næringsvirksomhet som slike installasjoner, vurderes å være i strid med hensynene bak LNFR-formålet. Vi vurderer det som riktig av kommunen å avklare inngrepet, enten gjennom dispensasjon, reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Vi minner i den anledning om det pågående arbeidet med kommuneplanens arealdel. Kommunen bør utarbeide en helhetlig og langsiktig tilnærming/strategi for denne typen installasjoner og forankre dette i overordna plan. Dette bør gjøres før kommunen velger å ta stilling til enkeltsaker som denne. Slik får man en kontrollert utvikling av denne typen formål og unngår en vilkårlig etablering som kan påvirke hensynet til viktige natur, landskap og friluftslivsområder negativt.

Friluftsliv, natur og strandsone

Bygging av to igloer med terrasse, vei, sti og parkering er et omfattende inngrep selv om glassigloene isolert sett kan fremstå som beskjedne. Begge igloene befinner seg innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og Iglo 1 er lagt nær vannkanten (ca 20m). Iglo 2 ligger innenfor et svært viktig friluftsområde som omfatter blant annet deler av Vellersund, fredsengelen på Nesavarden og tilhørende stinett. Denne glassigloen ligger 200 meter fra fredsengelen. Hvis denne blir synlig fra utsiktspunktet, vil det forringe opplevelsen av å besøke denne spesielle severdigheten. Tilrettelegging for bruk av slike installasjoner generelt er utelukkende for leietakere av installasjonene, og vil bidra til å økt privatisering av strandsonen. Dette er særlig uheldig i populære friluftsområder.

Ut ifra hensynet til viktige naturverdier, ser det ut til at tiltaket vil unngå viktige økologiske funksjonsområder for fauna og flora. Vi minner om at alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. nml. § 7). Før det fattes vedtak i saken, må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene i bestemmelsene er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil. Ørlandet kommune er i sone 2 i statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Her skal byggeforbudet i strandsonen praktiseres strengt. Vellersund har mye fritidsbebyggelse, og det er derfor press på de sjønære arealene. Vi stiller oss kritiske til tiltakets plassering nært sjøen, innenfor et svært viktig friluftsområde og i utsikten fra fredsengelen.

Med bakgrunn i nevnte problemstillinger gir klima og miljøavdelingen faglig råd om at kommunen ikke innvilger søknaden om dispensasjon, men heller avventer til en strategi rundt slike installasjoner er fastsatt i den nye kommuneplanen.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Statsforvalteren minner om at alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. nml. § 7). Før det fattes vedtak i saken, må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene i bestemmelsene er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Konklusjon

Statsforvalteren fraråder dispensasjon som omsøkt. Vi ber om å få tilsendt vedtaket for å vurdere påklage.

Vurdering

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for etablering av turisme/næring på LNFR-området samt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 for tiltak i 100 - metersbeltet sjø.

Tiltakene som blir innenfor 100-metersbeltet er etableringen er selve plassene med igloene og alt rundt det, i tillegg kommer adkomsten til de som gir et vesentlig inngrep i omgivelsene.

Stiadkomstene vil øke tilgjengeligheten, men kan gjøre inngrep i naturverdier som ønskes uberørt.

Ørland kommune har ikke hatt noen søknader etablering av slike glassigloer tidligere. Dette er et forhold som bør vurderes tatt inn i arbeidet med ny kommuneplan.

Etableringen av iglo 1 kan likestilles med etablering av en utleiehytte med vegadkomst og parkeringsplass. Annen infrastruktur vil være å legge fram strøm (det er tiltenkt forbrenningstolett). Når en først åpner for etablering av igloen blir området omdisponert til et annet formål. Igloen er tiltenkt å være tilrettelagt for rullestolbrukere og vil derfor betinge bilveg helt fram til parkeringsplass som må utformes slik at det blir lett adkomst til den. Den er vist lagt på dyrka mark med en lengde på 45 meter og bredde på 3 meter, hvis det går med en halvmeter til grøft/lignende mot dyrka marka kan avgangen bli nesten 160 m². Det går kanskje an å legge den mer på areal som ikke er dyrka mark, men det er en stigning i terrenget til "skogen" slik at det kan medføre et vesentlig terrenginngrep (sprenging) hvis den legges i sin helhet utenfor det som er vist som dyrka mark. Bruk av dyrka marka til vegen bør kunne begrenses ved å legge den mer utenfor dyrka marka, men på en skånsom måte uten store terrenginngrep. Areal som vil gå med til etableringen slik som omsøkt blir cirka 250 - 300 m². Ytterligere tilrettelegging kan medføre at mer areal blir brukt.

Igloen er plasser ganske nær sjøen, men eksisterende bebyggelse er nær sjøen. Den vil da kunne oppleves som en forlengelse av bebyggelsen ved sjøen. Det er ikke registrert noe naturverdier som blir direkte berørt av etableringen. Når igloen er i bruk kan den bli veldig synlig for omgivelsene og således oppleves som et fremmedelement i området. Det er da viktig å beholde det som er av vegetasjon rundt den.

Nærområdet består av boliger og noen fritidsboliger og det søkes om å etablere turistbasert næring. Det kan da bli en interessekonflikt mellom fastboende og de som ønsker etablering av turisme og fritidsbruk. Optimalt burde det ha vært gjort gjennom en planprosess for å ivareta disse interessene.

Iglo 2 har tiltenkt adkomst med oppgruset sti langsmed dyrka marka og mot sjøkanten. Landbruk og Statsforvalteren mener at stien ikke bør legges som vist i søknaden da det kan være en ulempe for dyrelivet og landbruksinteressene. Kantarealet mellom jordbruksområdet og sjøen bør bevares, en sti som ikke gruses opp bør da såfall vurderes. Ved sjøen er den i tillegg utsatt for å komme under vann ved 20 - års stormflo (fare for utvasking).

Området til igloen er vurdert som svært viktig friluftsområde og er ved Fredsensengelen som er et viktig utfartssted. Den vil svært synlig i landskapet fra utsiktspunktet. Det er også viktige naturverdier i området som kystlynghei, som medfører at hvis igloen plasseres der kreves det en særskilt vurdering av hvordan vedtaket vil påvirke naturtypen og vedtaket må registreres i Miljøvedtaksregisteret.

Samlet vurdering:

Området har gode verdier i forhold til natur og friluftsliv med nærhet til sjøen. Det gjør det veldig attraktivt å legge til rette for turisme ved bruk av glassigloer som har blitt etablert rundt omkring i Norge de siste årene slik at turister kan få opplevelsen av å være nær naturen og samtidig ha høy grad av komfort. Samtidig må en ta vare på disse spesielle verdiene, og det blir da en utfordrende avveining. Iglo 2 er spesielt utfordrende da det så mange forhold den vil berøre negativt. Her blir rett og slett ulempene så mye større enn fordelene. Adkomsten kan løses på mer skånsomme måter, men plasseringen i området er vanskelig uten å komme i konflikt med de viktige verdiene i området. Det vil lage "et hull" i et forholdsvis uberørt område med viktige friluft- og naturinteresser. Det vil ikke være positivt for kulturlandskapet. Det innstilles derfor for avslag for iglo 2.

Iglo 1 er i nærheten av eksisterende infrastruktur og bebyggelse. Utfordringen der er dyrka marka som må tas i bruk til en viss grad for å kunne etablere adkomst for rullestolbruker. Avgang av dyrka mark vil kunne begrense ved at vegen legges mer opp mot området som ikke er dyrka mark. Avstanden til sjøen er nær, men den naturlige adkomsten til stranda vil ikke være gjennom der igloen er tenkt plassert og den vil ligge på en høyde ovenfor strandområdet. Ulempen er at området er ganske åpent og uberørt så etableringen vil medføre en viss privatisering av et område uten bebyggelse.

Etter en totalvurdering der en også tar i betraktning viktigheten av å legge til rette også til turismevirksomhet i området finner saksbehandler det forsvarlig å kunne innvilge dispensasjon for iglo 1. Det settes da vilkår om at adkomstvegen må legges på en slik måte at dyrka marka blir mindre berørt.

Vedlegg

Følgelbrev til delingssøknad

Tilleggsinformasjon og kart

Kart

Utsnitt kommuneplan 83-2

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og 100 - metersbeltet til sjø for plassering av to

glassigloer/glassdomeer på Gnr 83 bnr 2 - Bålfjordnesveien 95

Faktaark - Naturtyper NiN -Kystlynghei

Naturbase faktaark - friluftsområde

Statsforvalteren fraråder dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av to glassiglo / glassdomeer

Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og PBL § 1-8

for oppføring av to glassigloer/glassdomeer, 83/2 . Ørland kommune



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/017	Planutvalg	08.03.2022

Dispensasjon fra reguleringsplan for garasje nr.2 og plassering av garasje utenfor vist omriss på Gnr 166 bnr 74 - Sjøveien 5

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om antall garasjer og for plassering av denne garasjen utenfor vist omriss i plankartet for garasje nr. 2 på 166/74 som omsøkt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og kommunens delegasjonsreglement.

Sammendrag

Det er søkt om dispensasjon for plassering av garasje utenfor vist bygningsomriss i reguleringsplanen og fra reguleringsbestemmelse § 7 a for plassering av garasje nr. 2 på boligeiendommen gnr. 166 bnr. 74.

Garasjen ble innmeldt som et ikke søknadspliktig tiltak og ble vurdert til å være i henhold til reguleringsplanen. Gjenboer mot vest mente at garasjen kunne ikke godkjennes og var ikke enig i kommunens vurdering.

Kommunen ble derfor saksøkt av gjenboer mot vest. Tingretten kom frem til at garasjen ikke er i overenstemmelse med reguleringsplanen og måtte dermed omsøkes. Da som dispensasjon fra reguleringsplanen.

Sakens bakgrunn og innhold

Søknaden:

Vi mottok søknad om dispensasjon 25.11.2021, se vedlegg 1-3. Nabomerknad til søknaden og tiltaket er innkommet 02.12.2021, se vedlegg nr. 4.

Dispensasjonssøknaden

Det er søkt om dispensasjon for plassering av garasje utenfor vist bygningsomriss i reguleringsplanen og fra reguleringsbestemmelse § 7 a for plassering av garasje nr. 2 på eiendommen. Søknaden er i det vesentlige begrunnet med «Kostnad og behov for plass». Søknaden er for en garasje, men hun

skriver at dersom det skulle være «problematisk å godkjenne bygningen som garasje, gjør vi den om til bod for lagring av diverse møbler, sykler, verktøy mm. Mitt hus har ingen bod i hovedetasjen og kjelleren er uegnet for lagring». Til støtte for sin søknad anfører hun at det er flere i nabolaget som har plassert bygg og tilbygg utenfor de viste bygningsomriss i reguleringsplanen.

Nabovarsling

Fem naboer er nabovarslet om tiltaket om dispensasjonssøknaden. Fire har gitt sitt samtykke til tiltaket, en har levert merknad. Nabo mot sør i Sjøveien 3 har avgitt sitt samtykke under forutsetning av at brannsikring er OK.

Nabomerknad

Nabo i Sjøveien 4 på 166/67 bemerker at varslet er ufullstendig da det kun inneholder beskrivelse av tiltak og mangler kvittering for nabovarsel og naboinformasjon naboliste, se vedlegg 4. Han anfører i det vesentlige at garasjen sperrer for hans utsikt mot sjøen, og at dette vil medføre et verditap for ham på 300 000 – 400 000,-, og at om garasjen blir stående vil det skape presedens for senere saker i reguleringsplanen. Han krever at garasjen rives.

Tiltaket:

Tiltaket er ifølge søknaden en garasje på under 50 m², og denne er dokumentert ved situasjonsplan og foto, se vedlegg 2 og 3.

Garasjen fysiske mål er kontrollert av kommunens oppmåler, og beskrevet i foreløpig tilsynsrapport som garasje nr. 2. Garasjen har et bebygd areal på 45,25 m², mønehøyde er 3,7 meter, gesimshøyde er ca. 2,2 meter. Garasjeporten vender inn mot egen gårdsplass, avstand til strandlinje er ca. 40 meter. Avstand til nabogrense er ikke oppgitt i søknaden, men skissen som fulgte opprinnelig melding viser en avstand på 2,2, meter målinger i kart viser at dette er inntil 1,2 meter – for vurdering av søknaden legger vi til grunn at ingen del av garasjen er nærmere nabogrense enn 1 meter.

Faktisk utgangspunkt:

Eiendommen er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 1134,8 m², og bebygd med enebolig og to garasjer som til sammen har et bebygd areal på 208 m².

Juridisk utgangspunkt:

Tidligere saksbehandling og tingrettens dom

Denne garasjen ble opprinnelig meldt inn til kommunen som unntatt søknadsplikt, og registrert i matrikkelen.

Kommunen ble deretter saksøkt av gjenboer mot vest. Tingretten kom frem til at garasjen ikke er i overenstemmelse med reguleringsplanen og dermed må omsøkes, se vedlegg 5. Dommen er ikke anket og er rettskraftig.

Søknadsplikten og saksbehandlingen

Tiltaket er ikke omfattet av noen av unntakene fra søknadsplikt som er vedtatt i plan- og bygningsloven og saksbehandlingsforskriften, fordi tiltaket ikke er i overenstemmelse med reguleringsplanen. Dersom tiltaket ved dispensasjonsbehandling blir planavklart kan unntaket i SAK § 4-1 alternativ a) komme til anvendelse.

Det er sikker rett at tiltakshaver kan søke om ettergodkjenning av tiltak som er oppført uten nødvendig tillatelse. Søknaden skal i det vesentlige vurderes som om tiltaket ikke var igangsatt, denne hovedregelen er kun begrenset av den ulovfestede myndighetsmissbrukslæra.

Planstatus

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i reguleringsplanen for Hovde (1966), plankartet ble endret i 1991, se vedlegg 7-9.

Plankartet fra 1991 viser det som den gang var bebyggelsen på eiendommen, og det fremkommer av planbestemmelsene § 7 a at det på tomten skal reserveres plass for 1 garasje pr. leilighet. Tingretten har slått fast at dette betyr at mer enn en garasje, og/eller plassering utenfor inntegnet bygningsomriss fordrer planendring eller dispensasjon – dette fremkommer også som en konklusjon i vårt tilsyn med tiltaket, se vedlegg 6. Dispensasjon er omsøkt.

Dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon, dette er opp til kommunens frie skjønn - forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Forvaltningspraksis

Ved tolkning av denne reguleringsplanen har vi tidligere ikke ansett inntegnet bygningsomriss som juridisk bindende, og vi har tolket ordlyden i planbestemmelsenes § 7 a som en minimumsbestemmelse, ikke som en bestemmelse som angir antall bygg med garasje i eller antall plasser i garasje eller lignende.

Vi ser av plankartet fra 1966 at husene og garasjene er inntegnet med lik størrelse/fasong og lik avstand til vegen. Men slik ble det ikke disse eiendommene utbygd, uten at dette ble problematisert i byggesakene. Vi ser av plantegningen fra 1991 hvordan dette området opprinnelig ble utbygd, både på det areal som ble omfattet av planendringen og for tomtene i nærheten. Også etter 1991 har det vært en utvikling i dette nabolaget der tilbygg og garasjer/uthus er kommet til. Vi ser utviklingen i strøket ved å sammenligne plankartene i vedlegg 7 og 8, samt situasjonskartet i vedlegg 2.

Vi har ikke kontrollert hver enkelt av eiendommene i denne planen, opp mot tingrettens tolkning av reguleringsplanen og har derfor ikke oversikt over hvor mange byggesaker av eldre eller nyere dato vi kan ha som lider av saksbehandlingsfeil. Dette er et bevisst valg fordi dette ville blitt et meget krevende tilsyn, både på grunn av omfanget og den usikkerhet som er knyttet til juridisk holdbare vurderinger i den enkelte sak. Vi har derfor hittil valgt å avstå fra dette arbeidet, og planlegger å se mer helhetlig på de utfordringene/uklarhetene tingretten peker på, i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel. Vi tar likevel forbehold om at det kan bli aktuelt å se på enkelteieendommer, dersom vi får faktisk behov for det for eksempel fordi en eier eller nabo konkret ber oss om det.

Vurdering:

Naboforhold

Nabo mot sør har ved sitt samtykke forutsatt at brannsikring er OK. Vi kan ikke se at denne garasjen utløser krav om brannsikring, og naboens forutsetning vurderes som oppfylt.

Vi kan ikke se at nabovarslingen er ufullstendig, slik gjenboer mot nord anfører. Naboer og gjenboere har krav på nabovarsel der tiltaket og søknaden blir beskrevet/dokumentert på en slik måte at de kan

ta stilling til byggeplanene og forholdet til reguleringsplaner mv. Men det er ikke noe krav om at nabolister eller kvitteringer skal vedlegges.

Gjenboer mot vest har mistet noe av sin utsikt på grunn av denne garasjen. Topografien i dette området medfører at eiendommene over vegen får sin utsikt begrenset av bygningene nedenfor vegen - på samme måte som bygningene over vegen medfører at boligene i Sandveien får begrenset med utsikt. Den gjenboer som har levert denne merknaden har for eksempel mer bygningsmasse enn tiltakseiendommen og har bygd i tilnærmet samme bredde, se bildet i vedlegg 10, med den konsekvens dette har for boligene i Sandveien 2-10, mer om dette i dispensasjonsvurderingen.

Dispensasjonsvurdering:

Hensynet bak bygningsomriss i plankart

Hensyn bak bygningsomriss i plankart kan enkelte ganger være at kommunen som planmyndighet konkret har vurdert akkurat hvor bygninger skal stå, og hensynet til utsikt, sol/skyggeforhold, brannsikkerhet, geoteknikk, estetikk og så videre kan ha vært avgjørende for konkret plassering i plankartet. I denne saken har vi ingen holdepunkter for at noen av disse hensynene er vurdert i planarbeidet, og vi kan heller ikke se av etterfølgende byggesaksbehandling at selve inntegningen i plankartet har vært et sentralt tema.

Det er vår vurdering at det er sannsynlighetsovervekt for at utsikt ikke har vært et viktig hensyn som inntegningen i plankartet var ment å ivareta. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at alle boligene i Sjøveien er inntegnet rett overfor hverandre, slik at hver eneste bolig på oversiden av Sjøveien har en enebolig som er plassert midt i siktlinja mot sjøen. Det er mer nærliggende at hensynet bak konkret inntegning i plankart kan ha vært av mer generell karakter, ved at inntegning av et teoretisk omriss sammen med angivelse av etasjeantall gesims – og mønehøyder skulle gi anvisning på hvor mye som kunne bygges på tomtene.

Hensynene bak § 7 a

Garasjer nevnes i planbestemmelsene §§ 5, 7 og 8, og det kan av plankartene tolkes inn hvor disse skal stå, hvor store de skal være, takform og møneretning. Det er vår vurdering at hensynene bak disse bestemmelsene er å sikre at det blir satt av plass til garasje, og at kommunen som planmyndighet i 1966 ikke har hatt i tankene at det kunne bli aktuelt med mer enn en garasje.

Vurdering av hensynene bak omriss og regler om garasjer

Forvaltningspraksisen viser at mange av eiendommene i dette nabolaget er blitt omsøkt, og godkjent bebygd ut over det som er inntegnet i plankartene, uten at dette er blitt identifisert som avvik som fordrer planendring/dispensasjon. Dette gjelder også eiendommen til gjenboer i nr. 4 som har levert nabomerknad. Han har en enebolig og en frittstående bygning som er registrert i matrikkelen som garasje/anneks til eneboligen, og begge disse byggene avviker i betydelig grad fra inntegning i gjeldende plankart.

Etter en konkret vurdering er vi kommet frem til at hensynene bak bygningsomriss slik det er inntegnet i plankartet fra 1991 og ordlyd knyttet til garasjer i planbestemmelsene fra 1966, ikke gjør seg gjeldende med styrke i dag, og at hensynene ikke blir vesentlig satt til side om dispensasjon gis. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at hensynene bak disse bestemmelsene er noe tungt tilgjengelige, og at de ikke er blitt håndhevet tidligere.

Hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse

Dette er et forholdsvis lite tiltak, der det er enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser. Vi kan ikke se at det er hensiktsmessig å henvise tiltakshaver til planarbeid for denne garasjens skyld. Hensynene bak formålsbestemmelsen blir ikke satt til side i vesentlig grad om en dispensasjon gis.

Hensynene bak nasjonale eller regionale interesser

Dette tiltaket berører kun lokale forhold, og en dispensasjon vil ikke sette til side hensyn bak nasjonale eller regionale interesser.

Fordeler og ulemper

Det er en fordel for tiltakshaver at en dispensasjon sikrer de verdier hun allerede har investert i denne garasjen, og at hun slipper kostnad ved riving. Dette vektlegges ikke, og søknaden vurderes som om tiltaket ikke var igangsatt.

Det er en fordel for de samlede boverdiene på denne eiendommen at det tillates noe mer bygningsmasse. Vi kan ikke se at det her har noen hensikt å skille mellom behovet for boareal, lagerplass eller parkering. Ulempen er at gjenboer mot vest mister noe av sin utsikt, og at dispensasjon kan legge uheldige føringer for fremtidige saker av lignende karakter innen dette planområdet. Vi kan ikke se at ulempe for gjenboer mot vest bør tillegges særlig vekt, da denne ulempe er påregnelig i dette planområdet jf. en langvarig forvaltningspraksis som også er kommet ham til gode. Vi kan heller ikke se at det er av særlig betydning at denne enkeltsaken kan legge føringer for fremtidige byggesaker i området, hver enkelt sak må i tilfelle vurderes konkret – og vektet opp mot denne saken og byggeskikken for øvrig innen dette planområdet. Mulig ulempe for fremtidig forvaltningspraksis reduseres også av at dette vil bli et tema i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Etter en konkret samlet vurdering er vi kommet frem til at fordelene ved å gi de omsøkte dispensasjoner er klart større enn ulempene.

Vedlegg

Søknad om dispensasjon for garasje i Sjøveien 5

Situasjonsplan

Bilde - Sjøveien 5

Nabomerknad

Dom fra Trøndelag tingrett

Foreløpig tilsynsrapport

Plankart 1966

Planbestemmelse

Bilde - Sjøveien 4

plankart Del av Hovde I 1991



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/018	Planutvalg Kommunestyre	08.03.2022

Sluttbehandling - Detaljregulering for Brekstadbukta småhusområde - planid 5057202102

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Ørland kommune detaljreguleringsplan for Brekstadbukta småhusområde – planid 5057202102 – med tilhørende plankart sist revidert 28.02.2022 og bestemmelser sist revidert 28.02.2022.

Sammendrag

Forslag til detaljregulering av Brekstadbukta småhusområde er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av forslagsstiller Forsvarsbygg og i samarbeid med Ørland kommune.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for at verneverdige bygninger i rød støysone kan flyttes og inngå i et nytt boligområde i Brekstad sentrum.

Saken gjelder merknadsbehandling og vedtak av planforslaget med endringer/justeringer etter høring og offentlig ettersyn.

Sakens bakgrunn og innhold

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av planutvalget i sak 21/072 den 23.11.2021. Planutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljreguleringsplan for Brekstadbukta småhusområde er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av Forsvarsbygg og i samarbeid med Ørland kommune.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for et nytt og attraktivt sentrumsområde og bomiljø som består hovedsakelig av tilflyttet verneverdig bebyggelse fra rød støysone i samspill med nye bygg. Det skal skapes et kompakt trehusmiljø med forankring i lokal bygningshistorie.

Planforslaget legger til rette for gode og lesbare forbindelser for myke trafikanter, lekearealer, grøntområder og turveg, samt veg og parkeringsplasser. Bebyggelsesstrukturen er valgt ut fra avveininger mellom ulike hensyn: god bokvalitet, utnytting/tetthet, vei, trafiksikkerhet og parkeringsbehov, byggeskikk og visuelle kvaliteter, offentlige og private uteoppholdsarealer og lekeplasser, samt hensynet til fugleliv og god sammenheng med omgivelsene.

Sentrumsformålet er videreført fra overordnede planer for området, for å sikre noe fleksibilitet for ulike bruk. Området er likevel planlagt ut fra at det primært blir boligformål med tilhørende anlegg. Det er tillatt med innslag av øvrige sentrumsfunksjoner, slik som kafeer, galleri, små overnattingssteder, mv. Det åpnes ikke for mer arealkrevende sentrumsfunksjoner eller virksomheter som genererer mye trafikk. Et mindre areal mot øst er avsatt til sjøhus, der det også tillates mindre sentrumsfunksjoner.

Nærmere om planforslaget

Planen legger til rette for et utbyggingsvolum tilsvarende ca. 55 boenheter innenfor planområdet. Dette gir en samlet tetthet på ca. 3,4 boliger per dekar, beregnet ut fra totalt areal. Det legges opp til en større parkeringsplass på terreng ved innkjøringa til området, i tillegg til noen mindre parkeringsplasser inne i området. Til sammen er det plass til ca. 65 bilparkeringsplasser på de regulerte parkeringsarealene. Parkeringsbehov utover dette løses utenfor planområdet.

Det legges opp til at området i all hovedsak skal bebygges med eksisterende vernet bebyggelse som flyttes til planområdet fra ulike steder i rød støysone. Det er i planforslaget fastsatt gjennom bestemmelsene at 26 vernede bygninger skal flyttes til området. Av disse er 17 våningshus/boliger, syv stabbur og to eldhus/vognskjul. I de tilflyttede boligene skal det etableres en til to boenheter, avhengig av størrelse og struktur. Stabbur og eldhus skal primært forbli uthus (bod, lager, fellesfunksjoner) for boligbebyggelsen.

De verneverdige boligene skal plasseres langs allmenningen og langs sjøfronten, og de skal inngå i en bebyggelsesstruktur med en blanding av eldre og nye bygninger organisert rundt tun. Ny bebyggelse skal utformes med saltak og benyttes til rekkehus. Det er lagt hensynssone bevaring kulturmiljø over området. Det er valgt for å sikre bevaring av de verneverdige bygningene, og at det tas særlig hensyn ved oppføring av ny bebyggelse og andre tiltak.

Det er lagt vekt på god utforming av bebyggelsen i området. Til planen følger derfor en veileder for utforming av både verneverdig og ny bebyggelse. Føringer og anbefalinger i veilederen er ment å bidra til å knytte området sammen til en helhet.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 26.11.2021 til 07.01.2022. I samme periode ble forslaget sendt på høring til regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder, m.fl.

Trøndelag fylkeskommune bad om utsatt frist for innsending av høringsuttalelse på bakgrunn av at saken skulle behandles politisk i Fylkesutvalget den 18.01.2022. Fylkeskommunen fikk innvilget fristutsettelse til 20.01.2022.

Det kom inn totalt seks uttalelser, hvorav fem uttalelser fra sektormyndighetene (Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE og Kystverket), og én merknad fra lokal forening (Nordhavna båteierlag). I tillegg er det etter fristens utløp innkommet merknad fra privatperson på vegne av flere (Jens Erik Næsset på vegne av Sigmund Skaret, Tor Nasset og seg selv). Alle høringsuttalelsene er vedlagt, samt gjennomgått og kommentert i egen sammenstilling.

Noen av innspillene i mottatte uttalelser fra regionale og statlige myndigheter:

- Faglig råd om å stille krav om minimum antall boenheter i bestemmelsene (SF).
- Adkomstveg/utkjøring sør i planområdet bør være stengt for utkjøring, for å unngå konflikt med ferjetrafikken på fylkesveien. Planområdet bør planlegges slik at det kan snus med bil inne i småhusområdet, og at rundkjøringen benyttes til både inn- og utkjøring. Dersom

utkjøring skal beholdes, bør den stenges med bom, slik at utkjøring kan skje ved særlige behov (SVV og TFK).

- Anbefaling om rekkefølgekrav om at alle gang- og sykkelveger skal være opparbeidet før første byggetrinn kan tas i bruk, og at det bør sikres egen gang- og sykkelvei slik at syklende og gående får et separat tilbud langs moloen (SVV).
- Faglige råd knyttet til bestemmelser om utforming av bebyggelse og hensynssone kulturmiljø (TFK).
- Faglig råd om minimering av lysforurensning ved planlegging og utforming av belyningsanlegg (SF).
- Innspill om å endre/oppdatere henvisning til ny versjon av støyretningslinjen T-1442/2021 fremfor T-1442/2016 (SF og SVV).

Endringer etter førstegangsbehandling

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort noen mindre justeringer i planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

De viktigste endringene etter førstegangsbehandling er:

- Endring av utkjøring fra planområdet: Planforslaget legger opp til inn- og utkjøring via eksisterende rundkjøring. Etter høring er det gjort justeringer som innebærer krav om bom mellom o_SGT1 og o_SGT4, som vil hindre inn- og utkjøring av personbiler, men som muliggjør utkjøring mht. renovasjon, brøyting, drift, mv.
- Krysset mellom o_SGS3 og o_SGT4 er strammet opp, og parkeringsplassen f_SPA5 endret.
- Det er lagt inn en sone med annen veggrunn grønt langs o_SGT2, og vegbredde er påført plankartet.
- Mindre justeringer av ordlyd og begrep i planbestemmelsene (se vedlagte Oppsummering av innkomne høringsuttalelser med kommentarer).



Plankart ved førstegangsbehandling



Plankart justert etter høring (oppstramming av krys, endring av parkeringsplass)

Merknad innkommet etter fristen

Det er innkommet brev med merknader fra Jens Erik Næsset, på vegne av Sigmund Skaret, Tor Nasset og seg selv. Brevet ble mottatt lenge etter fristens utløp, den 15.02.2022, og inngår derfor ikke i sammenstilling av innkomne høringsuttalelser.

I brevet er det vist til kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.9 om regionalt vern, samt de kulturminnefaglige vurderingene som lå til grunn for vernet i kommuneplanens arealdel, der formålet er å bevare kulturmiljø. Å flytte enkeltbygninger eller hele tun vil føre til forringelse av kulturlandskapets verdi, og avsender mener at bygningene må stå på opprinnelig sted, for å ivareta kulturhistorisk verdi, kunnskapsverdi og opplevelsesverdi. Dette danner bakteppet for en rekke spørsmål. Et utvalg gjengis i det følgende:

1. Hvordan er det mulig at kommuneplanens bestemmelser, stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i februar 2018, tilsidesettes?
2. Utidig forskjellsbehandling sett i forhold til flere privatpersoner som har vært i store problemer i byggesaker i Ørland kommune i nær fortid i møte med de samme myndigheter, som i denne saken gir dispensasjon fra vernebestemmelser i løpet av 3 måneder?
3. Hva skjer dersom flyttede bygninger blir stående tomme? Kostnader?
4. Hvorfor er ikke liste over bygg tenkt flyttet offentlig tilgjengelig?
5. Hvordan er det mulig å splitte opp vernede firkanttun, slik som Brynhildsbukta, uten å ødelegge et kulturlandskap som har eksistert i hundrevis av år?
6. Hva vil skje med de gjenværende bygningene i et tun når en eller flere bygninger flyttes?
7. Blir resten av byggene revet? De som er regionalt verdifulle?

Avsender mener plansaken bør stoppes og at det bør forlanges at Forsvarsbygg utarbeider vedlikeholdsplan for alle bevaringsverdige bygninger. Avslutningsvis anføres det at Brekstadbukta småhusområde kan bli et attraktivt boligområde uten at verneverdige bygninger flyttes dit.

FN's Bærekraftsmål

Bærekraftig utvikling innebærer at vi skal dekke våre behov i dag uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner kan dekke sine behov. Bærekraftsmålene ser miljømessig, sosial og økonomisk utvikling i sammenheng. Bærekraftsmålene er universelle og gjelder for alle politikkområder, og krever helhetlig samfunnsplanlegging.

Kulturarven gir grunnlag for å forstå endringer i samfunnet over lang tid, og god forvaltning av kulturmiljø kan utløse potensiale til å bli en positiv ressurs i samfunnsutviklinga. «Innsats for å verne om og sikre verdens kultur- og naturarv» i byer og samfunn er omtalt som eget delmål under bærekraftsmål nr. 11.

Fortsatt bruk, innovativ ombruk og gjenbruk av eksisterende bygninger og materialer bidrar til å redusere klimagassutslipp og energiforbruk. Realisering av planen vil bidra til å oppfylle bærekraftsmål nr. 12 om å sikre bærekraftige forbruks- og produksjonsmønstre, herunder oppnå bærekraftig forvaltning og redusere avfallsproduksjon gjennom ombruk og gjenbruk av eksisterende bygninger.

Administrasjonens vurdering

Det er i høringsperioden kommet inn flere innspill til planforslaget. Det er stort sett positive tilbakemeldinger fra sektormyndighetene. Alle innspill, råd og merknader er gjennomgått og vurdert av plankonsulentene i samarbeid med kommunen, og noen av innspillene har ført til justering av plandokumentene.

Adkomstveg og utkjøring

Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune har vært særlig kritiske til at planforslaget la til rette for utkjøring fra planområdet og ut til fylkesvegen via eksisterende adkomstveg til moloen. Faglige råd er delvis imøtekommet gjennom å stille krav om bom i bestemmelsene, slik at muligheten for utkjøring kun skjer ved behov (renovasjon, brøyting, drift, mv.). Det er samtidig foretatt en oppstramming av kryss og veg, etter råd fra vegvesenet. I tillegg er det kontrollert sporing for lastebil og buss i området, og foretatt mindre justeringer i gatetun mot nord (o_SGT2). Det er også regulert inn annen veggrunn grønt ved sistnevnte gatetun mot nord. Utover de nevnte forholdene er det ikke foretatt andre endringer i plankartet etter høring.

Utnyttingsgrad

I områdeplan for Brekstad sentrum (sentrumsplanen) er det krav om til sammen minimum 140 boenheter på S16 og S17. Planforslaget legger opp til ca. 55 boenheter (tilsvarer 3,4 boenheter pr. daa) i planområdet, og gir dermed lavere tetthet enn i sentrumsplanen. Dette skyldes delvis at

utfyllingsarealet er vesentlig mindre enn forutsatt i sentrumsplanen, men også at tilflyttet bebyggelse gir en noe lavere utnyttelse. De verneverdige boligene egner seg til 1-2 boenheter, avhengig av hver enkelt bygnings størrelse og planløsning. I tillegg er det lagt vekt på godt samspill mellom verneverdige bygninger og ny bebyggelse, med hensyn til skala, høyde og utforming.

Statsforvalteren skriver i sin uttalelse at den relativt lave utnyttingsgraden kan aksepteres på bakgrunn av de spesielle forholdene i saken, og at kommunen har vurdert og synliggjort at det er rom for høyere utnyttning i andre deler av sentrum. Statsforvalteren har imidlertid fremmet faglig råd om at kommunen bør legge til rette for at området får etablert minimum så mange boenheter som opplyst i bestemmelsene. Kommunen har vurdert det faglige rådet og kommet fram til at det ikke imøtekommes, da det er ønske om en viss fleksibilitet i planen til andre formål enn bolig (sentrumsfunksjoner). Dette er også bakgrunnen for at området reguleres til sentrumsformål fremfor rent boligformål.

Hensynssone bevaring kulturmiljø

Det er lagt hensynssone over hele området, og det er knyttet bestemmelse til hensynssonen. I bestemmelsene til planforslaget som ble sendt ut på høring, var det angitt at alle søknader om tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttalelse før vedtak fattes.

Det er på bakgrunn av faglige råd fra fylkeskommunen gjort en mindre endring av ordlyden i bestemmelsen etter høring. Bestemmelsen angir nå at veilederen Prinsipper for utforming av bebyggelse skal legges til grunn ved tiltak i området, og at søknad om tiltak som ikke omfattes av, eller samsvarer med, prinsippene i veilederen skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttalelse før vedtak fattes.

Rekkefølgekrav

Fylkeskommunen har gitt faglig råd om å endre ordlyd i rekkefølgebestemmelse § 9.2, om at nødvendige tekniske anlegg herunder nettstasjon, vann og avløp samt avfallsløsning skal være etablert i samsvar med teknisk plan før ny og tilflyttet bebyggelse kan tas i bruk. Bestemmelsen er nå endret i tråd med fylkeskommunens råd, slik at det nå sikres at teknisk infrastruktur skal være etablert før bygningene flyttes til planområdet.

Kommentarer til innkommet merknad etter fristutløp

Det er stilt en rekke kritiske spørsmål til de prinsipielle sidene av saken i merknadene fra Jens Erik Næsset m.fl. Det er først og fremst flytting av bygninger vernet i kommuneplanens arealdel som blir problematisert. Administrasjonen vil for ordens skyld presisere at kommuneplanens bestemmelser om vern fremdeles er gjeldende, og vil fortsatt gjelde frem til det utarbeides og vedtas ny kommuneplanens arealdel. Flytting av regionalt vernede bygninger vil betinge dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. Reguleringsplanen for Brekstadbukta småhusområde er ment å sikre en helhetlig plan for de vernede og innløste byggene, og på det viset forsvare eventuell tilsidesettelse av vernet ved eventuell flytting.

Administrasjonen vil bemerke at selv om flere av spørsmålene som fremmes er både interessante og betimelige, så er de i liten grad rettet mot selve planforslaget og dets innhold. Det er også en del spørsmål som omhandler kommunens økonomi, praktisk og teknisk gjennomføring av flytting, salg og avhending, samt kommunens saksbehandling i tidligere byggesaker som har omhandlet regionalt vernede bygg. Dette er forhold som ikke omfattes av, og som heller ikke kan besvares i, selve reguleringsplanen. Finansiering og gjennomføring er tema som må løses gjennom forhandlinger og løpende dialog mellom partene, der reguleringsplanen danner grunnlaget for det videre arbeidet.

De mange prinsipielle og komplekse problemstillingene knyttet til planens foranledning og spesielle omstendigheter er diskutert og grundig vurdert, både politisk og administrativt og på tvers av forvaltningsorganer, over lengre tid i forkant av oppstart av reguleringsplanarbeidet. Det er også

utarbeidet en temautredning om kulturmiljø med forenklet konsekvensutredning som del av plangrunnlaget for detaljregulering av Brekstadbukta småhusområde (se vedlegg Temautredning kulturmiljø).

Vi viser også til Mulighetsstudie for flytting av regionalt og lokalt verna bygg i rød støysone, der flere av spørsmålene som stilles ble forsøkt belyst:

Når så mange eiere av vernede hus nå har tatt imot innløsning av staten, og Forsvarsbygg har presentert et seriøst kompromissforslag knyttet til flytting av innløst og vernet bebyggelse, er dette interessant å vurdere som et alternativ for kommunen.

Ved å flytte bebyggelsen vil man ikke klare å bevare konteksten og kulturlandskapet, men unngår et betydelig tap av bygningsarv. Man må i en slik prosess også se på hvilke muligheter et flytteprogram skaper:

For det første har bygningsmassen, utover sin historiske betydning, også en miljøverdi. Husene er bygget. Det vil si at den miljøforurensning som nybygging medfører allerede er gjort. Når en eksisterende bygning blir revet viser prosjektstudier at det tar 25 til 60 år å spare inn energien brukt i rivning og nybygging, selv om den nye bygningen er langt mer energieffektiv.

Man må i tillegg se på mulighetene for å skape nye og positive bomiljøeffekter gjennom et slikt flytteprogram. Innløsningsprosessen, med den påfølgende fraflyttingen og saneringen av betydelige områder i Ørland, er den mest smertefulle delen av hele kampflybaseutbyggingen. Dette aller mest for de berørte eierne, men også for hele lokalsamfunnet. Det er derfor av stor betydning at man ut av dette klarer å skape noe som oppleves som allment positivt for befolkningen og som en berikelse for lokalmiljøet (Kystplan, Mulighetsstudie - Flytting av innløste regionalt og lokalt verna bygg i rød støysone, 04.09.2020, s. 13).

Mulighetsstudien ble lagt fram for Kommunestyret i møte den 17.09.2020, sak 20/118. Det ble fattet følgende vedtak:

1. Ørland kommunestyre støtter videreføring av arbeidet med flytting av vernede bygg basert på mulighetsstudien.
2. Det igangsettes et arbeid for å regulere den foreslåtte sentrumstomten som Ørland kommune eier.
3. Det legges frem egen sak når det er avklart kommunale behov for finansiering frem til salg av bygg er gjennomført.

Kommunestyret fikk videre fremlagt status på arbeidet med flytting av vernede bygg til Brekstadbukta i sak 21/056 den 17.06.2021, der det ble vedtatt å gå videre med reguleringsplanarbeidet.

Det er stilt spørsmål ved hvorfor liste over bygninger tenkt flyttet ikke er gjort offentlig tilgjengelig. Årsaken er at liste over bygninger ikke anses å være en del av planforslaget. Planen legger til rette for at bygninger kan flyttes dit, men låser seg ikke til konkrete bygninger. Administrasjonen viser til planforslagets bestemmelser om utomhusplan i § 3.4 bokstav b: «Før det gis tillatelse til oppføring/plassering av verneverdige bygg, skal det foreligge en plan som redegjør for plassering av de verneverdige byggene i området (...)». Det vil da være relevant å redegjøre for hvilke bygninger som skal flyttes og hvor disse skal plasseres i planområdet.

Samlet vurdering

Det er en kompleks foranledning som har ledet fram til denne planprosessen. En rekke avveininger ligger bak planforslaget som nå foreligger. Administrasjonen mener planforslaget er godt bearbeidet

og ivaretar nødvendige hensyn. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler administrasjonen at planforslag for detaljregulering for Brekstadbukta småhusområde, med planid 5057202102, vedtas.

Vedlegg

Plankart_plan_5057202102_Brekstadbukta_småhusområde

Planbestemmelser_rev etter høring_28022022

Oppsummering innkomne merknader

Planbeskrivelse Brekstadbukta småhusområde Revidert etter høring

LO001

01 ROS analyse Brekstadbukta

02_2 LS001 Snitt

02_3 Illustrasjonshefte

03 Støyrappport_Brekstadbukta_mal_Forsvarsbygg

04 Notat - Brannsikkerhetsplan Brekstadbukta

Vedlegg A - Brannsikkerhetsplan_Brekstadbukta_rev02

05 Notat Lokalklima_Brekstadbukta

06 Notat_Overordnet VA-plan Brekstadbukta (1)

06_1 162110_Z_10_0001_G_1-Plantegning VA

Veileder for småhusområde Brekstadbukta_rev e høring

08 Temautredning kulturmiljø Brekstadbukta

Uttalelse - detaljreguleringsplan for Brekstadbukta småhusområde - Ørland kommune

Fylkeskommunens behandling av reguleringsplan for Brekstadbukta småhusområde- Ørland kommune.PDF

Vedtak FU, 18012022, Sak 10-22, Fylkeskommunens behandling av reguleringsplan for Brekstadbukta småhusområde- Ørland kommune.PDF

Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av Detaljregulering for Brekstadbukta småhusområde - Ørland kommune - Trøndelag fylke

NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - Detaljregulering for Brekstadbukta småhusområde - PlanID 5057202102 - Ørland kommune

Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Brekstadbukta småhusområde

Merknader PlanID 5057202102 - Brekstadbukta småhusområde

Innspill politisk behandling av reguleringsplan Brekstadbukta småhusområde planid 5057202102

Svar på spørsmål om konsekvenser vedrørende flytting av regionalt vernede bygg



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/019	Planutvalg Kommunestyre	08.03.2022

Sluttbehandling - Detaljregulering for Mebostad B14 - planid 16270139

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Ørland kommune endringen av detaljreguleringsplan for Mebostad B14 – planID 16270139– med tilhørende plankart sist revidert 19.10.2021 og bestemmelser sist revidert 01.03.2022.

Sammendrag

Henning Larsen (tidligere Rambøll) har på vegne av Oddmund Groven AS utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan Mebostad B14. Formålet med reguleringsendringen er å regulere åpen løsning for bekk langs Kottengsveien.

Planutvalget vedtok i møte 26.10.2021 å legge planen ut på høring og offentlig ettersyn. Frist for å komme med innspill var 16.12.2021. Det kom til sammen 8 innspill til planforslaget. Henning Larsen har svart ut innspillene i merknadsbehandlingen som ligger vedlagt.

På bakgrunn av kommentar fra NVE har kommunen vurdert at det er nødvendig å stille krav til detaljprosjektering av bekken ved byggesøknad, og at både detaljprosjektering og utføring av bekken skal belegges med ansvarsrett innenfor geoteknikk. Dette er tatt inn i bestemmelse 5.1 Bekk (#1).

Trøndelag fylkeskommune forutsetter at kulvertene er dimensjonert for 200-årsflom. Det tas derfor inn bestemmelse som stiller krav om at det må vises dokumentasjon på at kulvertene er dimensjonert for 200-årsflom i byggesaken.

Kommunen vurderer ellers at innspillene er svart ut i merknadsbehandlingen og hensyntatt i planforslaget. Ingen av innspillene krever omfattende endringer av planen fra 1. gangs behandling.

Sakens bakgrunn og innhold

Henning Larsen (tidligere Rambøll) har på vegne av Oddmund Groven AS utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan Mebostad B14. Formålet med reguleringsendringen er å regulere åpen løsning for bekk langs Kottengsveien. I gjeldende plan er det regulert lukket bekk i rør under Kottengsveien.

Reguleringsplan for boligområdet Mebostad B14 ble vedtatt i oktober 2018. Bjugn kommune var forslagsstiller. Området er på ca. 177 daa og det ble regulert inn 75 boligtomter. I tillegg ble det regulert ny trasé for Kottengsveien med tilhørende gang- og sykkelveg.

I reguleringsplan fra 2018 ble bekken som gikk gjennom planområdet regulert til lukket bekk under Kottengsveien. Det ble gjort for å forbedre stabilitets- og erosjonsforhold knyttet til bekken i henhold til geotekniske vurderinger gjennomført av Rambøll.

Under anleggsfasen har totalentreprenør Oddmund Groven AS engasjert NGI til å gjennomføre nye geotekniske undersøkelser. I planbeskrivelsen står det «Under prosjekteringsfasen er det gjort nye vurderinger av geologiske forhold som viser at en åpen bekk er en bedre geoteknisk løsning og tilfører mer stabilitet i området». Oddmund Groven AS har allerede påbegynt arbeidet med ny bekk. Arbeidet er satt på pause i påvente av ny reguleringsplan.

I utgangspunktet er kommunen positiv til åpne løsninger for bekk framfor rørlegging. I bestemmelsene til Kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019 – 2031 står det «Bekker skal i størst mulig grad bevares og/eller tilbakeføres til tidligere naturlig tilstand».

Slik som bekken framstår i dag er det en steingrøft og et lite attraktivt element i landskapet. I oppstartsmøtet som ble avholdt 23.04.2021 la kommunen stor vekt på at ny reguleringsplan må sikre at bekken blir trygg, både med tanke på trafiksikkerhet og geotekniske forhold. Det ble også vektlagt at bekken ikke må bidra til økt forurensning, samt at den får positive virkninger for naturmiljøet og blir et tiltalende element i landskapet. Ny løsning med åpen bekk vil ta noe mer areal fra dyrkajord (0,87 daa). Det vil forsterke viktigheten av å etterstrebe et naturlig bekkeløp.

Planutvalget vedtok i møte 26.10.2021 å legge planen ut på høring og offentlig ettersyn. Frist for å komme med innspill var 16.12.2021. Det kom til sammen 8 innspill til planforslaget. Henning Larsen har svart ut innspillene i merknadsbehandlingen som ligger vedlagt.

I høringsinnspillet til NVE står det (se «Åpning av bekk (1) i merknadsbehandlingen):

«I og med at deler av bekken er beliggende innenfor områder med kartlagt kvikkleire er det avgjørende at en velger en entreprenør som er kjent med problematikken og som kan godtgjøre at han vil ha kontroll med vannet både under anleggsarbeidet og etter at anlegget er ferdigstilt. Det er ikke uvanlig at en ved denne type tiltak ikke klarer å tette elvebunnen tilstrekkelig og at en derved opplever at (deler) av vannet forsvinner ned i grunnen midlertidig eller permanent. I områder med kvikkleire er det avgjørende at en har kontroll på vannet slik at en unngår erosjon og utgraving i kvikkleira noe som kan innebære utglidninger og i verste fall et skred.»

På bakgrunn av denne kommentaren har kommunen vurdert at det er nødvendig å stille krav til detaljprosjektering av bekken ved byggesøknad, og at både detaljprosjektering og utføring av bekken skal belegges med ansvarsrett innenfor geoteknikk. Dette er tatt inn i bestemmelse 5.1 Bekk (#1):

«Ved byggesøknad stilles det krav til detaljprosjektering av bekk med tilhørende sideareal. Detaljprosjekteringen må blant annet vise hvordan sidebekker og overvannsledninger fra boligfeltet møter bekken, hvordan tiltak for å redusere vannhastigheten utformes og hvor disse plasseres. Beplantning av sidearealene (kantvegetasjon) må beskrives. Både detaljprosjektering og utføring av bekken skal belegges med ansvarsrett innen geoteknikk.»

Trøndelag fylkeskommune skriver i sitt høringsinnspill at de forutsetter at kulvertene er dimensjonert for 200-årsflom. Henning Larsen svarer at eksisterende kulvert under fylkesvegen ikke er en del av prosjektet. Administrasjonen er uenig og mener det må være en forutsetning at kulverten under

fylkesveg 721 er tilstrekkelig dimensjonert for flom for at reguleringsplanen kan godkjennes. Henning Larsen har i telefonsamtale den 01.03.2022 sagt at de har fått opplyst fra prosjekterende (Structor) at eksisterende kulvert *ikke* er dimensjonert for 200-årsflom. På bakgrunn av dette er det tatt inn følgende bestemmelse under 5.1 Bekk (#1):

«I byggesaken må det også vises dokumentasjon på at kulvert under Fv 721 er dimensjonert for 200 års flom.»

Ingen av de resterende innspillene krever omfattende endringer av planen fra 1. gangs behandling. Disse er beskrevet i merknadsbehandlingen.

Administrasjonen vurderer at planforslaget som nå legges fram er tilfredsstillende og ivaretar innspillene som har kommet inn i høringsperioden.

FN's Bærekraftsmål

Reguleringsendringen berører flere bærekraftsmål:

- Mål 6 Rent vann og gode sanitærforhold

Mål 6 tar opp at man skal jobbe for bedre vannkvalitet ved å redusere forurensning, og gjenopprette vannrelaterte økosystemer. Åpen løsning for bekk kan ha store fordeler for naturmiljøet. Hvor store fordelene blir kommer an på utformingen av bekken.

- Mål 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Mål 11 tar opp bærekraftig og trygg urbanisering med tanke på blant annet naturkatastrofer. Dette er et område med kvikkleire og trygg overvannshåndtering er derfor helt avgjørende for et trygt bomiljø.

- Mål 13 Stoppe klimaendringene

Mål 13 tar opp at man skal tilpasse seg og redusere konsekvensene av klimaendringer. Med klimaendringene er det forventet økt nedbør, noe som vil stille høyere krav til overvannshåndtering.

- Mål 14 Livet i havet og mål 15 Livet på land

Disse målene kan relateres til mål 6, det handler om å skape gode naturmiljø i havet og på land.

Vedlegg

Plankart rev 19.10.2021

Planbestemmelser rev 01.03.2022

Planbeskrivelse

Merknadsbehandling 02

Sammenstilling alle høringsuttalelser

Tekniske tegninger

Notat - Kottengsbekken - 18.09.2021

Dimensjoneringsnotat - bekkeløp

Vedlegg 1 Oppstartsmøtereferat detaljregulering Mebostad B14

Vedlegg 2 ROS-analyse

Vedlegg 3 Geoteknisk prosjektering

Vedlegg 3 Tredjepartskontroll

Vedlegg 4 Planbeskrivelse for Mebostad 14

Vedlegg 5 VA-plan

Vedlegg 7 NevinaRapport 1-3



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/020	Planutvalg	08.03.2022

Samlesak for delegasjonssaker

Sakene tas til orientering

Underliggende saker

Saksnr.	Tittel
22/026	Tillatelse til tiltak - gnr 166 bnr 521 - Nedre Hovdevei 119 - Oppføring av bolig
22/027	Midlertidig brukstillatelse enebolig - gnr 20 bnr 572 - Einerveien 1D
22/028	Midlertidig brukstillatelse enebolig - gnr 20 bnr 557 - Einerveien 1 C
22/029	Tillatelse til tiltak - gnr 168 bnr 359 - Industrigata 5 - Oppføring av garasje/vaskehall
22/030	Dispensasjon fra reguleringsplan og tillatelse til tiltak - gnr 16 bnr 66 - Tore Toftas vei 6 - oppføring av enebolig
22/031	Ferdigattest - gnr 70 bnr 138 - Trettvikveien 2 - rehabilitering av avløpsanlegg
22/032	Tillatelse til tiltak - gnr 178 bnr 17 - Vestråttveien 5 - Oppføring av gårdbutikk og parkeringsplass
22/033	Vedtak om deling - Gnr 175 bnr 55 - Ærfuglveien 21 - 27 - Deling av eiendom
22/034	Vedtak om deling - Gnr. 25, bnr.127 - Emil Schanches gate 10, 7160 Bjugn
22/035	Tillatelse til tiltak - Beisundet - Vannledning i sjø
22/037	Igangsettingstillatelse - Grunnarbeider - gnr. 25, bnr. 127 - Emil Schanches gate 10
22/038	Ferdigattest - gnr 163 bnr 8 - - Oppføring av gjødselkum
22/039	Tillatelse til tiltak - gnr 167 bnr 9 - Kirkeveien 3B - Bruksendring av lagerrom til klubbrom
22/040	Igangsettingstillatelse - gnr 174 bnr 283 - Nessaveien 71 - Oppføring av bolig
22/041	Tillatelse til tiltak - gnr 163 bnr 62 - Ole Juuls vei 5 - Oppføring av tilbygg og påbygg til garasje
22/042	Ferdigattest - gnr 20 bnr 346 - Mårveien 6A, 6B og 6C - ombygging av enebolig til enebolig med to sekundærleiligheter
22/043	Vedtak - utslippstillatelse av sanitært avløpsvann fra fritidsbolig - gnr 36 bnr 93 - Berghaugan 411
22/044	Ferdigattest - gnr 181 bnr 177 - Esvikveien 10 - Oppføring av garasje
22/045	Igangsettingstillatelse - gnr 166 bnr 48 - Flatnesveien 164 - Riving av bolig
22/046	Endring av vilkår i dispensasjon og tillatelse til tiltak - gnr 82 bnr 23 - Digernesveien 41 - Oppføring av fritidsbolig
22/047	Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 27 - Grandveien 263 - Riving av bolig

- 22/048 Dispensasjon fra arealformål i kommunedelplan og tillatelse til tiltak - gnr 71 bnr 8
- oppføring av nodehytte
- 22/049 Midlertidig brukstillatelse - tiltak med ansvarsrett - gnr 167 bnr 69 - Takseveien -
Opparbeiding av oppstillingsplass/parkeringsplass
- 22/050 Ferdigattest - gnr 167 bnr 238 - Takseveien - Etablering av
oppstillingsplass/utelager
- 22/051 Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 62 - Nordgrandveien 32 og Nordgrandveien 34
- Riving av tomannsbolig
- 22/052 Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 123 - Grandveien 362 - Riving av bolig og
garasje
- 22/053 Opphevelse av ferdigattest og tillatelse til endring av gitt byggetillatelse - gnr 20
bnr 560 - Einerveien 3 - Oppføring av enebolig
- 22/054 Ferdigattest - gnr 36 bnr 93 - Berghaugan 411 - Utslipp av sanitært avløpsvann
- 22/055 Dispensasjon fra § 1-8 og tillatelse til tiltak - gnr 74 bnr 9 - Asserøystranda 190 -
Tilbygg
- 22/056 Tillatelse til tiltak - gnr 71 bnr 207 - Torvmyrveien 29 - Oppføring av fritidsbolig
- 22/057 Ferdigattest - gnr 81 bnr 160 - Ursfjellveien 8 - Oppføring av garasje
- 22/058 Ferdigattest - gnr 81 bnr 133 - Raudgrindveien 20 - Riving av enebolig
- 22/059 Ferdigattest - gnr 81 bnr 133 - Raudgrindveien 20 - Oppføring av enebolig
- 22/060 Ferdigattest - gnr 181 bnr 112 - Søtbergveien 8 - Rehabilitering av skorstein
- 22/061 Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - gnr 83 bnr 10 - Vallersundveien 345 - Riving og
oppføring av garasje
- 22/062 Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 123 - Grandveien 362 - Riving av bolig og
garasje
- 22/063 Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 47 - Djupdalsveien 50 og Djupdalsveien 52 -
Riving av to boliger
- 22/064 Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 60 - Nordgrandveien 140 - Riving av våningshus
- 22/065 Ferdigattest - gnr 69 bnr 59 - Tiltremsveien 323 - riving av to uthus og oppføring av
garasje/uthus
- 22/066 Dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan og tillatelse til endring av
plassering av garasje - gnr 68 bnr 87 - Søvassveien 162
- 22/067 Vedtak om reseksjonering- Gnr 168 bnr 143 - Yrjars gate 29 - Reseksjonering av
næringsseksjon med seksjonsnr. 1
- 22/068 Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - gnr 1 bnr 47 - Vallaveien 115 - Oppføring av
tilbygg og takoverbygg
- 22/069 Tillatelse til tiltak - gnr 182 bnr 135 - Fitjanveien 16 - Rehabilitering av skorstein
- 22/070 Utslippstillatelse av sanitært avløpsvann og tillatelse til tiltak - gnr 1 bnr 2, 21, 67
og 68 - Husøyveien 384, 386, 390, 399, 401, 403 og 405
- 22/071 Tillatelse til tiltak - gnr 180 bnr 74 - Fru Ingers vei 570 - Rehabilitering av skorstein
- 22/072 Igangsettingstillatelse - gnr 170 bnr 11 - Uthaugsvæien 132 og Uthaugsvæien 134 -
Riving av deler av våningshus
- 22/073 Igangsettingstillatelse oppføring av tilbygg til våningshus - gnr 68 bnr 5 - Oldneset
81
- 22/074 Rammetillatelse - oppføring av tre boligbygg - 25/134
- 22/075 Ferdigattest - gnr 174 bnr 370 - Havneveien 55 - Påslipp av fettholdig avløpsvann
- 22/076 Igangsettingstillatelse - gnr 165 bnr 2 - Flatnesveien 277 - Riving av våningshus og
garasje
- 22/077 Ferdigattest - gnr 174 bnr 86 - Breidablikkveien 3 - Riving av tomannsbolig
- 22/078 Vedtak - gnr 165 bnr 4 - Flatnesveien 229 - Utslippstillatelse av sanitært
avløpsvann og tillatelse til tiltak
- 22/079 Ferdigattest - gnr 169 bnr 112 seksjon 9, 10 ,11 og 12 - Underhaugsveien 21 - 27 -
Flerboliger
- 22/080 Ferdigattest - gnr 36 bnr 93 - Berghaugan 411 - Oppføring av fritidsbolig

- 22/081 Ferdigattest rehabilitering/ombygging våningshus - gnr 83 bnr 2 - Bålfjordnesveien 95
- 22/082 Ferdigattest våningshus - gnr 38 bnr 4 - Gjøljaveien 60
- 22/083 Igangsettingstillatelse - gnr 165 bnr 4 - Flatnesveien 229 - Riving av våningshus
- 22/084 Vedtak om deling - Gnr 31 bnr 4 - Fradeling av grunneiendom
- 22/088 Igangsettingstillatelse - gnr. 166, bnr. 5 - BK12, tomt 3
- 22/089 Ferdigattest - gnr 28 bnr 15 - Frødalsveien 94 - Rehabilitering av pipe



Ørland kommune

Vår ref. 21/5070 - 5
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 18.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/026	Planutvalg	08.03.2022

Tillatelse til tiltak - gnr 166 bnr 521 - Nedre Hovdevei 119 - Oppføring av bolig



Ørland kommune

Vår ref. 22/134 - 4
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 18.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/027	Planutvalg	08.03.2022

Midlertidig brukstillatelse enebolig - gnr 20 bnr 572 - Einerveien 1D



Ørland kommune

Vår ref. 22/82 - 4
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 18.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/028	Planutvalg	08.03.2022

Midlertidig brukstillatelse enebolig - gnr 20 bnr 557 - Einerveien 1 C



Ørland kommune

Vår ref. 21/6194 - 5
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 19.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/029	Planutvalg	08.03.2022

Tillatelse til tiltak - gnr 168 bnr 359 - Industrigata 5 - Oppføring av garasje/vaskehall



Ørland kommune

Vår ref. 22/56 - 3
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 19.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/030	Planutvalg	08.03.2022

Dispensasjon fra reguleringsplan og tillatelse til tiltak - gnr 16 bnr 66 - Tore Toftas vei 6 - oppføring av enebolig



Ørland kommune

Vår ref. 21/5478 - 9
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 19.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/031	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 70 bnr 138 - Trettvikveien 2 - rehabilitering av avløpsanlegg



Ørland kommune

Vår ref. 21/5989 - 6
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 20.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/032	Planutvalg	08.03.2022

Tillatelse til tiltak - gnr 178 bnr 17 - Vestråttveien 5 - Oppføring av gårdbutikk og parkeringsplass



Ørland kommune

Vår ref. 21/5518 - 5
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 20.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/033	Planutvalg	08.03.2022

Vedtak om deling - Gnr 175 bnr 55 - Ærfuglveien 21 - 27 - Deling av eiendom



Ørland kommune

Vår ref. 22/334 - 3
Saksbehandler Mari Sørli
Dato 30.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/034	Planutvalg	08.03.2022

Vedtak om deling - Gnr. 25, bnr.127 - Emil Schanches gate 10, 7160 Bjugn



Ørland kommune

Vår ref.
Saksbehandler
Dato

22/85 - 4
Arne Nordgård
21.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.
22/035

Utvalg
Planutvalg

Møtedato
08.03.2022

Tillatelse til tiltak - Beisundet - Vannledning i sjø



Ørland kommune

Vår ref. 21/4458 - 18
Saksbehandler Mari Sørli
Dato 24.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/037	Planutvalg	08.03.2022

Igangsettingstillatelse - Grunnarbeider - gnr. 25, bnr. 127 - Emil Schanches gate 10



Ørland kommune

Vår ref.
Saksbehandler
Dato

21/5968 - 12
Arne Nordgård
24.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.
22/038

Utvalg
Planutvalg

Møtedato
08.03.2022

Ferdigattest - gnr 163 bnr 8 - - Oppføring av gjødselkum



Ørland kommune

Vår ref. 22/114 - 4
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 24.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/039	Planutvalg	08.03.2022

Tillatelse til tiltak - gnr 167 bnr 9 - Kirkeveien 3B - Bruksendring av lagerrom til klubbrom



Ørland kommune

Vår ref. 21/4497 - 17
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 24.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/040	Planutvalg	08.03.2022

Igangsettingstillatelse - gnr 174 bnr 283 - Nessaveien 71 - Oppføring av bolig



Ørland kommune

Vår ref. 21/6745 - 3
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 25.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/041	Planutvalg	08.03.2022

Tillatelse til tiltak - gnr 163 bnr 62 - Ole Juuls vei 5 - Oppføring av tilbygg og påbygg til garasje



Ørland kommune

Vår ref. 21/6249 - 4
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 25.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/042	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 20 bnr 346 - Mårveien 6A, 6B og 6C - ombygging av enebolig til enebolig med to sekundærleiligheter



Ørland kommune

Vår ref. 22/402 - 7
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 25.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/043	Planutvalg	08.03.2022

**Vedtak - utslippstillatelse av sanitært avløpsvann fra fritidsbolig - gnr 36 bnr 93 -
Berghaugan 411**



Ørland kommune

Vår ref. 22/385 - 3
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 26.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/044	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 181 bnr 177 - Esvikveien 10 - Oppføring av garasje



Ørland kommune

Vår ref. 22/255 - 5
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 26.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/045	Planutvalg	08.03.2022

Igangsettingstillatelse - gnr 166 bnr 48 - Flatnesveien 164 - Riving av bolig



Ørland kommune

Vår ref. 21/6544 - 8
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 26.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/046	Planutvalg	08.03.2022

**Endring av vilkår i dispensasjon og tillatelse til tiltak - gnr 82 bnr 23 - Digernesveien 41 -
Oppføring av fritidsbolig**



Ørland kommune

Vår ref. 22/259 - 4
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 26.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/047	Planutvalg	08.03.2022

Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 27 - Grandveien 263 - Riving av bolig



Ørland kommune

Vår ref. 21/6472 - 6
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 26.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/048	Planutvalg	08.03.2022

Dispensasjon fra arealformål i kommunedelplan og tillatelse til tiltak - gnr 71 bnr 8 - oppføring av nodehytte



Ørland kommune

Vår ref. 22/73 - 11
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 27.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/049	Planutvalg	08.03.2022

**Midlertidig brukstillatelse - tiltak med ansvarsrett - gnr 167 bnr 69 - Takseveien -
Opparbeiding av oppstillingsplass/parkeringsplass**



Ørland kommune

Vår ref. 22/98 - 8
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 27.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/050	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 167 bnr 238 - Takseveien - Etablering av oppstillingsplass/utelager



Ørland kommune

Vår ref. 22/253 - 4
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 27.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/051	Planutvalg	08.03.2022

Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 62 - Nordgrandveien 32 og Nordgrandveien 34 - Riving av tomannsbolig



Ørland kommune

Vår ref. 22/260 - 4
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 27.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/052	Planutvalg	08.03.2022

Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 123 - Grandveien 362 - Riving av bolig og garasje



Ørland kommune

Vår ref. 22/279 - 3
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 28.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/053	Planutvalg	08.03.2022

**Opphevelse av ferdigattest og tillatelse til endring av gitt byggetillatelse - gnr 20 bnr 560 -
Einerveien 3 - Oppføring av enebolig**



Ørland kommune

Vår ref. 22/402 - 12
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 28.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/054	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 36 bnr 93 - Berghaugan 411 - Utslipp av sanitært avløpsvann



Ørland kommune

Vår ref. 21/6383 - 7
Saksbehandler Ina Mittet
Dato 31.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/055	Planutvalg	08.03.2022

Dispensasjon fra § 1-8 og tillatelse til tiltak - gnr 74 bnr 9 - Asserøystranda 190 - Tilbygg



Ørland kommune

Vår ref. 21/5133 - 15
Saksbehandler Hanna Surgai
Dato 31.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/056	Planutvalg	08.03.2022

Tillatelse til tiltak - gnr 71 bnr 207 - Torvmyrveien 29 - Oppføring av fritidsbolig



Ørland kommune

Vår ref. 21/2879 - 14
Saksbehandler Hanna Surgai
Dato 31.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/057	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 81 bnr 160 - Ursfjellveien 8 - Oppføring av garasje



Ørland kommune

Vår ref. 22/503 - 3
Saksbehandler Hanna Surgai
Dato 31.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/058	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 81 bnr 133 - Raudgrindveien 20 - Riving av enebolig



Ørland kommune

Vår ref. 21/5986 - 4
Saksbehandler Hanna Surgai
Dato 31.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/059	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 81 bnr 133 - Raudgrindveien 20 - Oppføring av enebolig



Ørland kommune

Vår ref. 21/6082 - 8
Saksbehandler Hanna Surgai
Dato 01.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/060	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 181 bnr 112 - Søtbergveien 8 - Rehabilitering av skorstein



Ørland kommune

Vår ref. 21/4175 - 9
Saksbehandler Hanna Surgai
Dato 07.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/061	Planutvalg	08.03.2022

Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - gnr 83 bnr 10 - Vallersundveien 345 - Riving og oppføring av garasje



Ørland kommune

Vår ref. 22/260 - 7
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 02.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/062	Planutvalg	08.03.2022

Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 123 - Grandveien 362 - Riving av bolig og garasje



Ørland kommune

Vår ref. 22/243 - 5
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 02.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/063	Planutvalg	08.03.2022

Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 47 - Djupdalsveien 50 og Djupdalsveien 52 - Riving av to boliger



Ørland kommune

Vår ref. 22/252 - 5
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 08.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/064	Planutvalg	08.03.2022

Igangsettingstillatelse - gnr 164 bnr 60 - Nordgrandveien 140 - Riving av våningshus



Ørland kommune

Vår ref. 22/654 - 3
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 08.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/065	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 69 bnr 59 - Tiltremsveien 323 - riving av to uthus og oppføring av garasje/uthus



Ørland kommune

Vår ref. 21/2957 - 4
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 08.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/066	Planutvalg	08.03.2022

Dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan og tillatelse til endring av plassering av garasje - gnr 68 bnr 87 - Søvassveien 162



Ørland kommune

Vår ref. 21/4943 - 5
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 08.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/067	Planutvalg	08.03.2022

Vedtak om reseksjonering- Gnr 168 bnr 143 - Yrjars gate 29 - Reseksjonering av næringsseksjon med seksjonsnr. 1



Ørland kommune

Vår ref. 21/6151 - 6
Saksbehandler Hanna Surgai
Dato 08.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/068	Planutvalg	08.03.2022

Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - gnr 1 bnr 47 - Vallaveien 115 - Oppføring av tilbygg og takoverbygg



Ørland kommune

Vår ref. 22/598 - 3
Saksbehandler Hanna Surgai
Dato 08.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/069	Planutvalg	08.03.2022

Tillatelse til tiltak - gnr 182 bnr 135 - Fitjanveien 16 - Rehabilitering av skorstein



Ørland kommune

Vår ref. 21/5101 - 4
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 11.02.2022

Saksframlegg

Unntatt offentlighet Offl. § 21

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/070	Planutvalg	08.03.2022

Utslippstillatelse av sanitært avløpsvann og tillatelse til tiltak - gnr 1 bnr 2, 21, 67 og 68 - Husøyveien 384, 386, 390, 399, 401, 403 og 405



Ørland kommune

Vår ref. 22/600 - 3
Saksbehandler Hanna Surgai
Dato 08.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/071	Planutvalg	08.03.2022

Tillatelse til tiltak - gnr 180 bnr 74 - Fru Ingers vei 570 - Rehabilitering av skorstein



Ørland kommune

Vår ref. 22/254 - 4
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 10.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/072	Planutvalg	08.03.2022

Igangsettingstillatelse - gnr 170 bnr 11 - Uthaugsveien 132 og Uthaugsveien 134 - Riving av deler av våningshus



Ørland kommune

Vår ref. 21/3851 - 13
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 09.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/073	Planutvalg	08.03.2022

Igangsettingstillatelse oppføring av tilbygg til våningshus - gnr 68 bnr 5 - Oldneset 81



Ørland kommune

Vår ref.
Saksbehandler
Dato

21/5033 - 12
Mari Sørli
14.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.
22/074

Utvalg
Planutvalg

Møtedato
08.03.2022

Rammetillatelse - oppføring av tre boligbygg - 25/134



Ørland kommune

Vår ref. 21/5090 - 9
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 11.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/075	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 174 bnr 370 - Havneveien 55 - Påslipp av fettholdig avløpsvann



Ørland kommune

Vår ref. 22/340 - 4
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 14.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/076	Planutvalg	08.03.2022

Igangsettingstillatelse - gnr 165 bnr 2 - Flatnesveien 277 - Riving av våningshus og garasje



Ørland kommune

Vår ref. 21/2979 - 7
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 14.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/077	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 174 bnr 86 - Breidablikkveien 3 - Riving av tomannsbolig



Ørland kommune

Vår ref. 22/748 - 3
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 14.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/078	Planutvalg	08.03.2022

Vedtak - gnr 165 bnr 4 - Flatnesveien 229 - Utslippstillatelse av sanitært avløpsvann og tillatelse til tiltak



Ørland kommune

Vår ref. 22/638 - 3
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 14.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/079	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 169 bnr 112 seksjon 9, 10 ,11 og 12 - Underhaugsveien 21 - 27 - Flerboliger



Ørland kommune

Vår ref. 21/5186 - 7
Saksbehandler Hanna Surgai
Dato 14.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/080	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 36 bnr 93 - Berghaugan 411 - Oppføring av fritidsbolig



Ørland kommune

Vår ref. 22/715 - 3
Saksbehandler Svein Erik Morseth
Dato 15.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/081	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest rehabilitering/ombygging våningshus - gnr 83 bnr 2 - Bålfjordnesveien 95



Ørland kommune

Vår ref.
Saksbehandler
Dato

21/3964 - 5
Svein Erik Morseth
16.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.
22/082

Utvalg
Planutvalg

Møtedato
08.03.2022

Ferdigattest våningshus - gnr 38 bnr 4 - Gjøljaveien 60



Ørland kommune

Vår ref. 22/337 - 4
Saksbehandler Arne Nordgård
Dato 17.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/083	Planutvalg	08.03.2022

Igangsettingstillatelse - gnr 165 bnr 4 - Flatnesveien 229 - Riving av våningshus



Ørland kommune

Vår ref. 22/696 - 3
Saksbehandler Hanna Surgai
Dato 16.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/084	Planutvalg	08.03.2022

Vedtak om deling - Gnr 31 bnr 4 - Fradeling av grunneiendom



Ørland kommune

Vår ref. 22/667 - 4
Saksbehandler Mari Sørli
Dato 17.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/088	Planutvalg	08.03.2022

Igangsettingstillatelse - gnr. 166, bnr. 5 - BK12, tomt 3



Ørland kommune

Vår ref. 21/5898 - 11
Saksbehandler Hanna Surgai
Dato 18.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/089	Planutvalg	08.03.2022

Ferdigattest - gnr 28 bnr 15 - Frødalsveien 94 - Rehabilitering av pipe