



Tilleggsinnkalling

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.

Det vil komme ytterligere en sak til før møtet.

Saksliste

Sak	Saksnr	Sakstittel	
PS	22/021	Behandling av klage - gnr 167 bnr 69 - Takseveien - Klage på vedtak - Opparbeiding av oppstillingsplass/parkeringsplass	
PS	22/022	Dispensasjon og deling av 71/6	
PS	22/023	Dispensasjon for fradeling av tun og oppføring av bolig med garasje - 81/23 - Vallersund	

Ørland rådhus, 04.03.2022

Hans Eide
Leder



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/021	Planutvalg	08.03.2022

Behandling av klage - gnr 167 bnr 69 - Takseveien - Klage på vedtak - Opparbeiding av oppstillingsplass/parkeringsplass

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget kan ikke se at det er fremkommet opplysninger i klagen som medfører at vedtaket bør oppheves eller endres.

Vedtaket fastholdes og klagen sendes over til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Sammendrag

Vedtak om tillatelse til etablering av parkeringsplass/oppstillingsplass på gnr. 169 bnr. 69 som eies av Ørland kommune er påklaget av gjenboer av eiendommen. De ønsker vedtaket oppheves og at saken behandles etter at de har fått nabovarsel, eller at det blir gitt avslag.

Sakens bakgrunn og innhold

Klagen:

Vi har mottatt klage fra eier av enebolig i Skolegata 40, se vedlegg 1 a, oversendt pr. epost 27.01.2022., se vedlegg 1. I eposten anbefaler klager at kommunen iverksetter intern granskning av planprosesser, og mulige habilitetsforbindelser. Til sist i klagen kommer klager med en "Apell" der det gis en beskrivelse av opplevd utvikling og ukultur i kommunens administrasjon, og ønske om dialog "slik at vi kan bli enige om hva som er akseptabel aktivitet i dette området, samt komme frem til en permanent løsning for resterende areal."

Klagen er noe fragmentarisk, og det anføres gjentatte ganger at det er vurderinger som påklages. Vi legger til grunn at klager med sine anførsler har ment å anføre at vurderinger er feil/mangelfulle og at han derfor ønsker at vedtak av 11.01.2022 oppheves, og ny saksbehandling gjennomføres etter at de har fått nabovarsel. Alternativt at vedtaket endres til avslag, uten at ny nabovarsling er gjennomført.

Uavhengig av valgt løsning for videre saksgang krever de "[...] fjerning av alle lagervarer som er lagret utendørs i område Brekstad Vestre. Krever videre stans i all aktivitet eller kl. 19 om kvelden, samt

fjerning av alle parkerte lastebiler/semitrailere med overnatting da nevnte aktiviteter ikke er i henhold til reguleringsplan”.

Til støtte for sin klage anfører de blant annet at det ble igangsatt byggeaktivitet 3. januar uten at byggemelding/nabovarsel var gitt, og at:

1. De har ikke fått nabovarsel. De har direkte siktlinje til tiltaket, og krav om nabovarsel bortfaller ikke på grunn av avstand på 70 meter.
2. Vilkår om tidsbegrensning for støyende aktivitet er ikke hensiktsmessig, det er daglig brudd på dette og det er ikke observert noen form for kontroll av faktisk aktivitet, eller føringer for bedriften. Det overnattes i kjøretøy, hovedsakelig av utenlandske aktører. Området er ikke regulert for slik aktivitet, og er sjenerende på grunn av støy (motorer som går om natta), kjøring og utfordringer mtp sanitære forhold. Dette er typisk aktivitet for et “C-område”
3. Utendørs lagring av sildetønner er ikke forskjønnende for området og svært inngripende. Utendørs lager er ikke i henhold til reguleringsplanen. Vollen dekker ikke hele området, og kompenserer i liten grad for forøplende effekt. De viser til planbeskrivelsens angivelse av området som er B-område, og anfører at dette tiltaket hører hjemme under beskrivelsen av et C-område.
4. De savner vurdering av “*karakter, byform og estetikk*”, jf. planbeskrivelsens punkt 7.3.
5. De savner godkjent utomhusplan jf. planbestemmelsene pkt. 4.1.7, og at slik plan må vise hvordan lagerarealet skal “*administreres, driftes og skjermes*”. Påpeker på nytt at området er regulert til B-område, ikke C-område og at utendørs tønnelager ikke kan defineres som B-område.

Punkt 1-5 har samme nummerering som anførselene i klagen. Overstående punktrekke er kun en sammenfatning av sentrale elementer i klagen, og er ikke ment som en helhetlig gjengivelse – det vises til klagen i vedlegg 1 i sin helhet.

Punkt 6 i klagen er en innsynsbegjæring som ikke er relevant for klagen.

Vedtaket som er påklaget:

11.01.2022 ble følgende administrative vedtak fattet:

Ørland kommune gir tillatelse til etablering av parkeringsplass/oppstillingsplass på eiendommen gnr. 169 bnr. 69.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Støyende aktivitet som lasting/lossing skal kun skje på dagtid (kl. 07-19) jmfør reguleringsbestemmelsene § 4.1.10 Støy.

2. Avkjørsel fra eiendommen skal utføres i samsvar «Krav til avkjørsel fra kommunal vei i Ørland kommune». Bestemmelsene finnes på kommunens hjemmeside.

Se vedtaket og vurderinger som ble gjennomført før vedtaket ble fattet i vedlegg nr. 2

Tiltaket:

Tiltaket er etablering av asfaltert oppstillingsplass/parkeringsplass på 2093 m², samt en jordvoll som er 68 meter lang, 3,5 meter bred og 2,2 meter høy. Jordvollen skal vegeteres med blomstereng. På den asfalterte plassen skal det lagres plasttønner.

Juridisk utgangspunkt:

Det fremkommer av plan- og bygningsloven § 1-9 første ledd at forvaltningsloven (fvl) gjelder “*med de særlige bestemmelser som er gitt i denne loven*”. Av andre ledd fremkommer det at det i en byggesak ikke kan klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan.

Klagen skal behandles etter reglene i fvl. kapittel VI. Klager er gjenboer til tiltakseiendommen, og ser tiltaket fra sin bolig. Vi vurderer at de har rettslig klageinteresse jf. fvl. § 28 første ledd. Klagen er innkommet innen klagefristens utløp jf. fvl. § 29.

Klagen skal realitetsbehandles og kommunen kan i klageomgangen oppheve, endre eller fastholde vedtaket. Om vedtaket oppheves/endres er dette et nytt enkeltvedtak som kan påklages. Om vedtaket fastholdes oversendes klagen til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vurdering:

Nabovarsling

Tiltaket berører en mindre del av eiendommen 167/69, mot nord. Ansvarlig søker har nabovarslet de naboer som grenser til selve tiltaket. Klager er gjenboer mot sør, og har nabogrense mot kommunal veg, ca. 70 meter fra jordvollen, som er den del av tiltaket som er nærmest deres eiendom.

Hovedregelen for nabovarsling er at alle naboer og gjenboere skal varsels jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-3 første ledd. Av bestemmelsens andre ledd fremkommer det at nabovarsling "kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere".

I denne saken ble nabovarslingen akseptert som tilstrekkelig, basert på en konkret vurdering av tiltaket og dets konsekvenser. Saksbehandler var klar over at klager ønsket nabovarsel, men fant likevel ikke grunn til å kreve dette. Vi kan ikke se at denne vurderingen har mangler, selv om vi også kan se at en bredere nabovarsling kunne vært å foretrekke. Ulempen ved unnlatt nabovarsel er at nabomerknad ikke ble levert, men denne ulempen er redusert ved at klager fikk kopi av vedtaket og anledning til å klage på vedtaket.

Igangsetting

Det anføres i klagen at det ble igangsatt arbeider med tiltaket *før* det ble omsøkt/nabovarslet. I hvilken grad dette er riktig, er ikke kontrollert i forbindelse med saksbehandlingen. Det er imidlertid sikker rett at en tiltakshaver har rett til å få søke om ettergodkjenning som også omfatter det som er gjennomført, og at søknaden i det vesentlige skal vurderes som om tiltaket ikke var igangsatt.

Støy

Det anføres i klagen at vilkår nr. 1 ikke er hensiktsmessig, og at det foregår støyende aktivitet i strid med vilkåret og dets tidsbegrensing. Vi kan ikke se at eventuelle brudd på vilkåret kan medføre at vedtaket har mangler. Dersom det forekommer støyende aktivitet på dette arealet mellom klokken 19:00 og 07:00 er dette et avvik som må rettes. Dette har kommunen som byggesaksmyndighet allerede fulgt opp ved tilsyn, og bruker har erkjent at det forekom avvik tidlig i januar, men forsikrer at dette var enkeltstående avvik som ikke skal gjentas. Klager har etter dette ved epost den 19.2.2022 angitt at det fortsatt er aktivitet på området etter kl. 19.00. Dette vil bli fulgt opp i videre tilsyn.

Lastebilene som er omtalt i klagen står ikke parkert på dette arealet og er så vidt vi har kunnskap om ikke direkte relatert til utendørs lagring som ble godkjent i januar 2022. De står parkert på/ved kommunal veg. Det har over flere år, med jevne mellomrom kommet inn klager på parkerte lastebiler på denne veistrekninger. Kommunen som veieier har tatt opp dette med Grøntvedt Pelagic AS - og vi har fått formidlet at bilene nå er henvist til ny plassering lenger bort fra bebyggelsen.

Planbeskrivelsen

Plankartet og planbestemmelsene er juridisk bindende, og leges til grunn for vår saksbehandling. Planbeskrivelsen er ikke juridisk bindende, men ved uklare plankart/planbestemmelser kan beskrivelser generelt sett bidra til å eliminere tolkningstvil. Vi kan ikke se de overordnede

vurderinger knyttet til inndeling i område A, B og C er av betydning for denne saken. Her er det konkret bestemt hva som kan godkjennes, og vi minner om at en reguleringsplan som er vedtatt er juridisk bindende, og at den ikke kan påklages i en byggesak som denne.

Reguleringsplanen

Arealet som er berørt av tiltaket er satt av til arealformålet næringsbebyggelse i reguleringsplanen for Brekstad vestre næringsområde (2014). Næringsområdets formål er ifølge planbestemmelsene punkt 4.1.2 blant annet at området kan benyttes til utendørs lager. Arealet som dette tiltaket er etablert på er angitt som område N3, det er ikke vedtatt planbestemmelser knyttet til dette området som er av betydning for dette tiltaket. Det fremkommer helt konkrete regler knyttet til støyende aktivitet i området i planbestemmelsenes punkt 4.1.10.

Den asfalterte plassen benyttes til lagring av plasttønner, inntil tre i høyden. De er tette og medfører ikke lukt. Det kan kun lastes/losses eller forekomme annen støyende aktivitet i de tidsrom som er angitt i planbestemmelsene punkt 4.1.10, dette er konkret tatt inn som vilkår i vedtaket.

Klager etterspør godkjent utomhusplan jf. planbestemmelsene punkt 4.1.7 og anfører blant annet at denne må inneholde opplysninger om hvordan utendørs lagerareal skal administreres, driftes og skjermes. Utomhusplan er levert, om enn ikke med det innhold klager ønsker. Utomhusplanen som er levert følger vedlagt som vedlegg 3 a), denne har en detaljrikdom som anses for tilstrekkelig for denne saken.

Vi har tidligere vurdert at oppstillingsplass/parkeringsplass med tilhørende jordvoll er i overenstemmelse med reguleringsplanen. Vi kan ikke se at det er innkommet opplysninger i klageomgangen som medfører at dette må vurderes på annen måte nå.

Planprosesser og mulige habilitetsforbindelser

Vi kan ikke se at saksbehandler, eller hans ledere har vært inhabile ved behandlingen av denne byggesaken, det er vel heller ikke anført i klagen.

Når det gjelder kvaliteten på vår byggesaksbehandling og våre planprosesser er det alltid rom for forbedringer, og det brukes årlig ressurser på kvalitetssikring/kompetanseheving. Vi har i vårt daglige arbeid fokus på egen habilitet og grundige beskrivelser slik at Planutvalg/kommunestyre får et tilstrekkelig godt grunnlag for å fatte vedtak i saker som ikke er av kurant karakter. Vi kan ikke se at denne klagen har et innhold som tilsier at vi må iverksette noen form for *granskning*.

Apell

Når det gjelder utviklingen i området generelt sett er ikke dette noe kommunen som byggesaksmyndighet og Asbjørn Karlsvik kan møtes og bli enige om - ønske om dialog i denne hensikt viser manglende forståelse for plan- og byggesaksmyndighetens rolle, og slik enighet som han etterspør ville i tilfelle også vært ulovlig/sterkt klanderverdig.

Dersom klager eller andre ønsker samtale med saksbehandler om planer for egne eiendommer, kan det bestilles forhåndskonferanser. Dersom klager eller andre ønsker dialog med kommunen i igangsatte planprosesser må dette primært gjennomføres ved innspill innen de rammer som blir publisert, for eksempel ved annonserte folkemøter eller ved skriftlige innspill/forslag.

Vedlegg

Klage på vedtak. Opparbeiding av oppstillingsplass/parkeringsplass - 167/69

Klage på vedtak 26 jan 22

Snitt tegning på voll på 167/69

Tillatelse til tiltak - gnr 167 bnr 69 - Takseveien - Opparbeiding av oppstillingsplass/parkeringsplass

Søknad om tillatelse til tiltak



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/022	Planutvalg	08.03.2022

Dispensasjon og deling av 71/6

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan for Lysøya for fradeling fra eiendommen Gnr.71 Bnr. 6 regulert til LNFR-formål, som tilleggsareal på 100 m2 til fritidseiendommen Gnr. 71 Bnr.148 og tilleggsareal på 600 m2 til fritidseiendommen Gnr.71 Bnr. 151.

Dispensasjonen er gitt med følgende vilkår:

- Tilleggsareal sammenføres med eiendommene

Sakens bakgrunn

Det søkes fradelt to parseller fra eiendommen Gnr. 71 Bnr.6 Parsellene som er omsøkt gjelder tilleggsareal til fritidsboligene Gnr. 71 Bnr. 148 og Gnr. 71 Bnr. 151. Omsøkt tilleggsareal er på henholdsvis ca.100 m2, og 600m2.

Det søkes dispensasjon fra arealformålet LNFR.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Landbrukseiendommen:

Eiendommen Gnr. 71 Bnr.6 er opprettet i 1856 og oppgitt til å ha et areal på ca. 209314 m2.

Fritidseiendommene:

Gnr. 71 Bnr.148 er opprettet i 2004 og har et oppgitt areal på ca. 1100 m2. Denne eiendommen søker å få tillagt ca. 100 m2.

Gnr. 71 Bnr.151 er opprettet i 2005 og har et oppgitt areal på ca. 600 m2. Denne eiendommen søker å få tillagt ca. 600 m2.

Planstatus

Arealene som er omsøkt er regulert til arealformålet LNFR i reguleringsplanen PlanID: 162770048 Lysøya. Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon. Det fremkommer av retningslinjene til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel (KPA) at tomter for fritidsbebyggelse ikke bør overstige 1,2 daa, inkl. veg. Dispensasjon er omsøkt.

Administrasjonens vurdering:

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført. Det er ikke innkommet merknader til tiltaket eller søknaden.

Statsforvalteren

Statsforvalteren har i brev av den 12.01.2022 frarådet å gi dispensasjon til eiendommen 71/148, og har gitt faglig råd om å avslå søknaden. Statsforvalteren informerer om at denne vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak av kommunen.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har i sitt brev av den 16.12.2021 gitt faglig råd om at det ikke gis dispensasjon.

Jordlovsbehandling

Saken er oversendt Landbrukskontoret for vurdering. Gitt en positiv tillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser vil saken oversendes for endelig jordlovsbehandling.

Kulturverdier

Administrasjonen har ikke kunnskap om automatisk fredede kulturminner på eller nær tomta. Administrasjonen vil likevel minne tiltakshaver om den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8.

Naturmangfold

Det er registrert forekomst av kystlynghei i området ved eiendommen Gnr. 71 Bnr 148 dette er en sårbar naturverdi som kan bli negativt berørt av tiltaket. Det legges til grunn at inngrep bør gjøres nøkternt og skånsomt i området. Det teller positivt at tomten omgjøres noe fra opprinnelige grensegang, slik at ved et eventuelt positivt vedtak vil noe av eiendommen føres tilbake.

Dispensasjonsvurdering

Dispensasjon er prinsipielt gjenstand for en streng vurdering og dispensasjon kan ikke gis dersom ikke vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, samt at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon klart ha større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Søknaden:

Eiendommen Gnr. 71 Bnr. 148 begrunner søknaden med behov for bygging av uthus/garasje, og slik det er beskrevet er ikke nåværende tomtearronding egnet. Det er etter administrasjonens syn naturlig å plassere et eventuelt uthus/garasje NØ for fritidsboligen i tilknytning til innkjørsel. Dette er også slik tiltaket er omsøkt. Administrasjonen bemerker at denne saken kun gjelder fradeling, og et eventuelt tiltak slik nevnt fordrer ny søknadsprosess.

Eiendommen Gnr. 71 Bnr. 151 begrunner søknaden med behov for at eiendommens anlegg for vann og avløp (VA) og parkering på nåværende tidspunkt ligger utenfor eiendommens grenser. Det søkes derfor om utvidelse slik at dette plasseres innenfor eiendommen.

Endring av søknader:

I etterkant av at søknaden innledningsvis ble behandlet av kommunen har man i dialog med søker gitt råd om å redusere omsøkt areal. Dette med bakgrunn i at opprinnelige søknader omfattet nokså store arealer, hvor totalarealet på fritidseiendommene ville endt på over 1,2 daa. Dette ville vært i strid med KPA retningslinjer for anbefalt øvre grense for areal. Slik kommunen innledningsvis vurderte søknaden var ikke begrunnelsene gode nok til å tillate tomter over 1,2 daa jf. KPA sin unntaksbestemmelse.

Søknaden for dispensasjon var etter administrasjonens syn var derfor i sin opprinnelige form svakt begrunnet. Avstanden mellom skisserte kart og faktisk begrunnelse var for store, noe som også gjenspeiler de negative tilbakemeldingene fra sektormyndighetene. Dette er nå forsøkt rettet på av tiltakshaverne med nye kart og vesentlig reduserte arealer. Likevel påpeker administrasjonen at hensynene bak regulerte planer veier tungt, og kan ikke for enhver anledning settes til side på grunn av arealbehov.

Statsforvalteren anbefalte at søknaden avslås slik den var, med bakgrunn i at adgangen til å gi dispensasjon er svært snever og at man heller burde gjennomføre planendring før tiltak kan tillates. Likeledes påpeker Fylkeskommunen det samme. Administrasjonen i Ørland kommune er ikke direkte uenig i dette, og hadde søknaden stått med sitt opprinnelige innhold ville administrasjonen tilrådd det samme. Statsforvalteren påpeker at det ikke er samsvar mellom veiadkomst og faktiske planer, noe som medfører riktighet etter administrasjonens syn. Administrasjonen legger likevel til grunn at veiavvik fra plan søkes rettet ved en eventuelt senere oppdatering av planen. Det er selve tomtegrensene ved søkt fradeling som behandles i denne sak.

Administrasjonen legger fortsatt vekt på sektormyndigheters uttalelser, men slik søknaden står nå etter at tiltakshavere har redusert omsøkte tilleggsarealer er forutsetningene endret. Administrasjonen bemerker at de negative konsekvensene og omfanget av tiltakene på fritidsboligene er noe redusert etter endring av søknaden.

Eiendommen Gnr.71 Bnr. 151 søker å sikre VA-anlegg og parkeringsplass på egen tomt. Administrasjonen er ikke uenig i at dette er positivt i et opprydningsøyemed, samt at ansvar for miljøhensyn, og særlig vann og avløp plasseres på rett eiendommen. Likeledes påpekes det at eiendommen Gnr.71 Bnr. 148 etter ny endring av kartskisse tilbakefører noe areal som et avbøtende tiltak. Det at sistnevnte eiendom konsentrerer aktiviteten på NØ side av eiendommen, og ikke i fremkant er positivt av hensynet til kulturlandskapet.

Administrasjonen har med bakgrunn i dette kommet frem til at eiendommen Gnr. 71 Bnr. 6 kan fradeles, men at nyeste kartskisser legges til grunn og at det fradeles kun det mest nødvendige areal.

Konklusjon

På bakgrunn redusert omfang og areal, samt høringsuttalelser fra sektormyndighetene konkluderes det med at hensikten bak arealformålet LNF settes til side, men ikke i vesentlig grad. Det er en ulempe at områder avsatt til LNF-formål omdisponeres, men fordelene med å gi dispensasjon er at det legges til rette for en opprydding av grenseforhold og at miljøhensyn sikres på riktig eiendom. Dette oppveier ulempene, og fordelene er således klart større. Fradeling av område til VA-anlegg/parkering

gir ikke økt bruk eller omfang og det konkluderes derfor med at fordelene klart er større enn ulempene ved at en klar grensegang opprettes.

Vedlegg

Søknad om fradeling av tilleggsareal - Arealoverføring - 71/6

opplysninger gitt i nabovarsel

Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling av tilleggsareal 71/6

Uttalelse til søknad om deling - gnr. 71 bnr. 6 - Lysøyveien 180 - Ørland kommune

Statsforvalteren fraråder dispensasjon fra reguleringsplan for Lysøy gård - fradeling av to tilleggsareal - Ørland 71/6 til fritidseiendommene Ørland 71/148 og 71/151

Reg plan Lysøy

Kart_71_148

Kartskisse_71_151



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/023	Planutvalg	08.03.2022

Dispensasjon for fradeling av tun og oppføring av bolig med garasje - 81/23 - Vallersund

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8, LNFR - formålet og § 2 (plankrav) i kommuneplanens arealdel for fradeling av gårdstun og oppføring av ny bolig med garasje på landbrukseiendommen med gnr. 81, bnr. 23 i Vallersund.

Begrunnelse

Saken har prinsipiell betydning. Den kan få presedensvirkning og kommunen bør ikke legge til rette for nyoppføring av boliger på områder som ikke er avklart i overordnet plan når det samtidig er et overskudd av boligtomter i regulerte boligområder i umiddelbar nærhet. Hensynene bak plankravet og lovens formålsparagraf vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

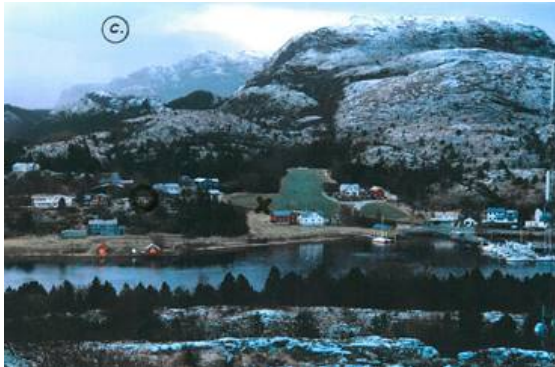
Sammendrag

Ørland kommune har mottatt søknad om dispensasjon for fradeling av gårdstun og oppføring av ny bolig med garasje på landbrukseiendommen med gnr. 81, bnr. 23 i Vallersund. Samlet betinger hele tiltaket dispensasjon fra plankravet (fradeling av tun) og LNFR- formålet i kommuneplanens arealdel (bygging av ny bolig), samt dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i hundremetersbeltet (begge).

Søknaden har vært på høring til Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Statsforvalteren fraråder dispensasjon og vil vurdere å påklage et positivt vedtak. Trøndelag fylkeskommune fraråder at det innvilges dispensasjon. Saken er komplisert og administrasjonen mener at saken er av prinsipiell betydning. Kommunen kan trolig forvente flere liknende saker i framtiden og det er dermed fare presedensvirkning. Kommunene har definert Vallersund som et vekstområde og i 2019 ble det derfor satt av betydelige arealer til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er et overskudd av ferdig regulerte boligtomter i området samtidig som det er reguleringsplaner for boligområder under behandling. Kommunen bør ikke legge til rette for nyoppføring av boliger på områder som ikke er avklart i overordnet plan når det samtidig er et overskudd av boligtomter i regulerte boligområder i umiddelbar nærhet. Av hensyn til landbruket bør det heller ikke legges til rette for en fradeling av gårdstunet da det vil svekke gårdens ressursgrunnlag og være negativt for mulig drift av småbruket i framtiden. Administrasjonen anbefaler at søknad om dispensasjon for fradeling og oppføring av ny bolig ikke innvilges.

Sakens bakgrunn og innhold

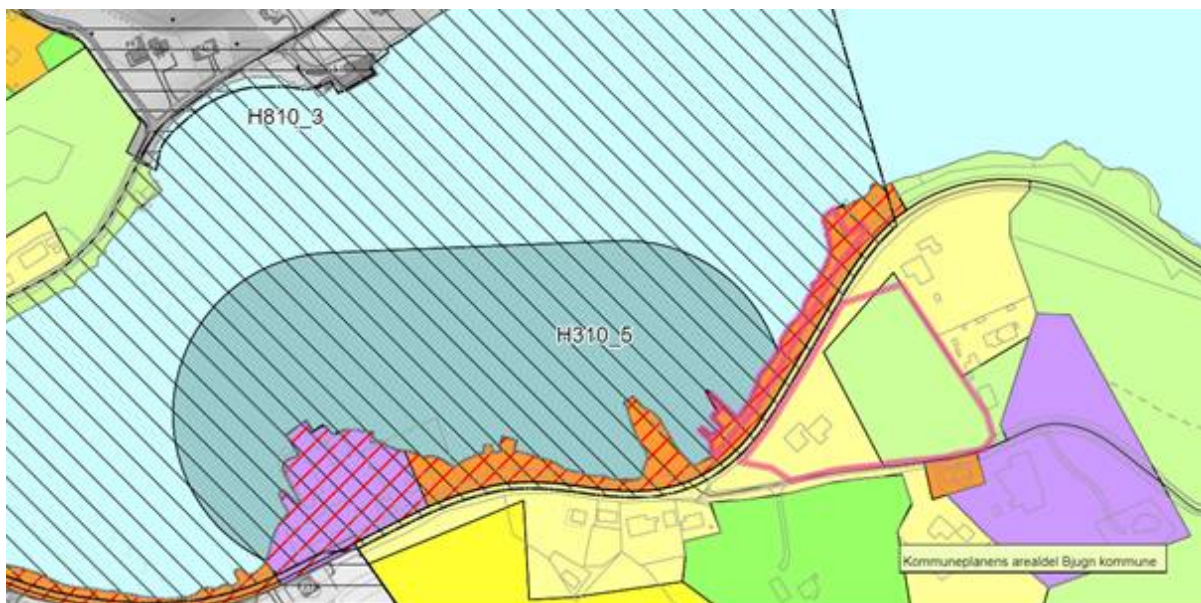
Fosenhus AS har på vegne av tiltakshaver søkt om dispensasjon for fradeling av gårdstun og oppføring av ny bolig med garasje på landbrukseiendommen med gnr. 81, bnr. 23 i Vallersund. Tiltakshaver ønsker seg en fremtidsrettet bolig med livsløpsstandard og har vurdert det som mest hensiktsmessig for dem å bygge ny bolig og skille ut eksisterende eldre bebyggelse. Samlet får boligen og garasjen BYA på ca. 230 m². Boligen får en mønehøyde på 5,4 m fra gjennomsnittlig terrengnivå. Mønet på boligen blir dermed liggende på kote 26,5. Garasjens møne blir liggende på kote 23,8.



Planstatus

Arealet rundt gårdstunet er avsatt til boligformål (nåværende), mens arealet der ny bolig er omsøkt er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel (KPA) for Bjugn 2019 – 2031. Både gårdstunet og arealet der ny bolig skal plasseres ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Samlet betinger hele tiltaket dispensasjon fra plankravet (fradeling av tun) og LNFR- formålet i kommuneplanens arealdel (bygging av ny bolig), samt dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i hundremetersbeltet (begge).

Området er ikke regulert.



Søkers begrunnelse

Ansvarlig søker mener at boligen vil få en begrenset silhuett fra sjøsiden da boligen blir liggende tilbaketrukket fra fremkanten på tomten. De har argumentert med at terrenget er bratt stigende fra veien langs sjøen med delvis tettvekst vegetasjon. Boligen vil etter deres syn ikke bli mer fremtredende enn annen bebyggelse i området. Tvert imot mener de huset vil gli godt inn terrenget med valmet lavt tak og mørke naturfarger, og føye seg pent inn i eksisterende fortetting.

I søknaden er det trukket fram at Vellersund er utpekt som område for fortetting og befolkningsvekst. Ansvarlig søker mener at eiendommen må oppfattes som en sentralt beliggende boligeiendom og at de eksisterende boligene i Vellersund ligger så tett at tilføring av en ny bolig vil være underordnet den etablerte bebyggelsen. Det er vist til at det er bebyggelse rundt hele Sandnesvågen og at det nye tiltaket ikke medfører noen ny praksis for området, men heller vil underbygge formålet med fortetting. Det er trukket fram som en fordel at fradelingen av tunet kan bidra til tilflytting og dermed til å opprettholde bosetting/motvirke fraflytting. Ansvarlig søker har vurdert at det ikke er noen ulemper med en nyetablering i en allerede relativt tett bebygd gren.

Søker har argumentert med at tomten ikke innehar spesielle kvaliteter for friluftsliv da den er bratt og utilgjengelig, og delvis gjengrodd med krattskog.

Ifølge søknaden har det ikke vært aktiv landbruksvirksomhet tilknyttet eiendommen siden slutten av 60-tallet.

Nabovarsel

Naboer er varslet om tiltakene. Nabo på 81/72 har kommet med merknad. De ønsker ikke at det blir gitt dispensasjon til å bygge i det hele tatt, da arealet er avsatt til LNFR, arealer som i det vesentlige skal være ubebygde eller bebygget i forbindelse med landbruk. De har trukket fram at det er sterkt truet naturtype, kystlynghei, der nybyggene er foreslått. Videre har de anført at plasseringen av ny bolig på 81/23 vil medføre vesentlig dårligere utsikt og solforhold på deres eiendom.

Ansvarlig søker har kommentert merknaden i følgebrev. De har blant annet skrevet at naboens bygninger ligger betydelig lavere enn den nye boligen vil gjøre og at de derfor ikke vil miste utsikt. Samtidig har de skrevet at naboen vil kunne få noe mindre morgensol, men likevel beholde svært gode og gunstige sikt og solforhold. De forstår det slik at det ikke er noe som tilsier at en mindre forringelse av sol og utsikt skal stoppe eller hindre andre fra å ta del i det samme som naboene allerede disponerer. Med unntak av et enkelt vindu på utbygget mot nord på boligbygget får garasjen og boligen ingen vinduer i retning mot nabo. Vinduet vil befinne seg 37 m unna huset til naboen. Totalt sett bestrider ansvarlig søker at tiltaket vil være til særlig eller vesentlig sjenanse for naboene.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukskontoret i Ørland kommune har skrevet en foreløpig landbruksfaglig vurdering:

Fradeling av tun:

Vi kan ikke signalisere at dette er greit etter jordloven. Det vanligste vilkåret for å godkjenne fradeling av et gårdstun på en landbrukseiendom er at resterende landbruksarealer på eiendommen selges til en aktiv landbrukseiendom i nabolaget. Det er ikke det som er aktuelt i dette tilfellet. I og med at saken ikke er helt kurant vil den behandles politisk.

Det som kan tale for å godkjenne fradeling etter Jordloven er at eiendommen er veldig liten, ca 12 daa, og at det planlegges bygd et nytt bolighus på eiendommen som vil erstatte den eksisterende boligen. I prinsippet legger denne søknaden opp til at eiendommen får ny bygningsmasse/nytt tun.

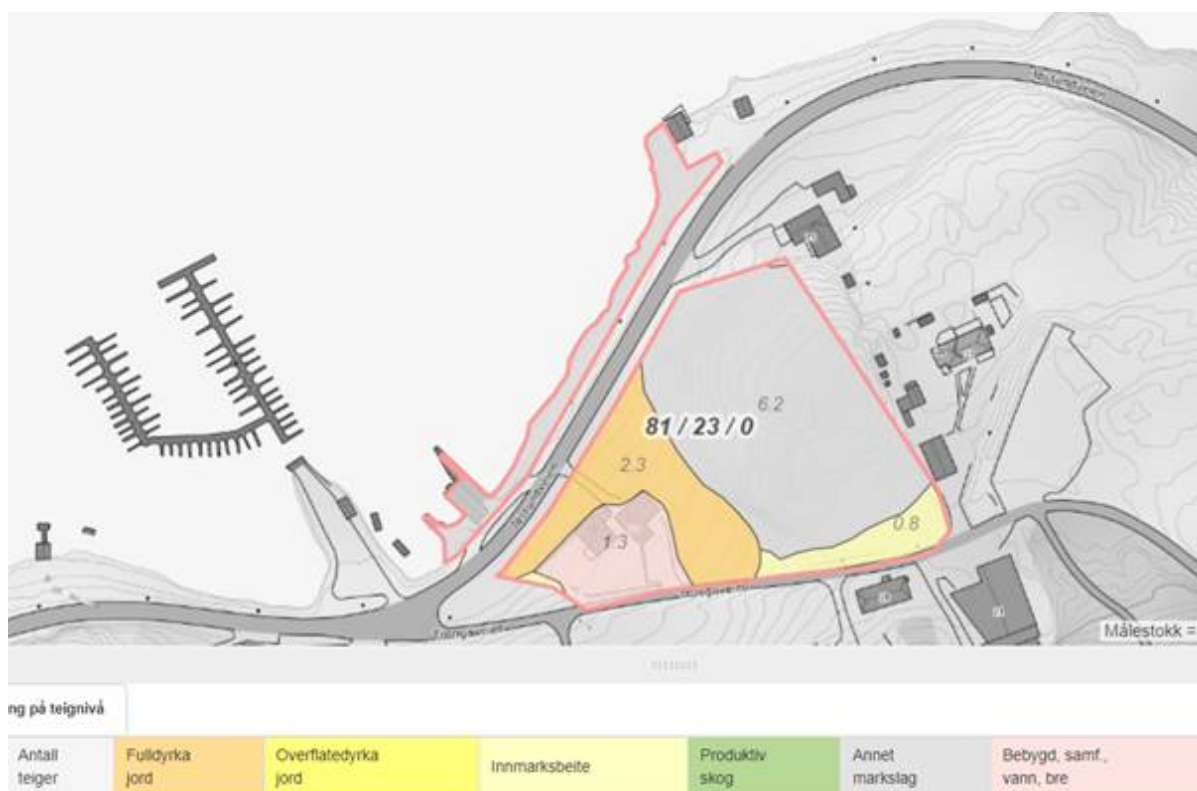
Det som taler imot en fradeling av tunet er som nevnt ovenfor er at det ikke legges opp til fra-salg av restarealer til aktive naboeiendommer. Eiendommer som denne er også erfaringsmessig veldig attraktive for folk som ønsker å bosette seg i distriktet. Fradeling av tunet som ligger omtrent midt i

eiendommen vil være negativt for bruk av eiendommen som et småbruk i framtida. Eiendommens attraktivitet og verdi vil gå ned.

Byggesak:

Hvis det skal gis byggetillatelse bør adkomst til den nye boligen legges langs grensa til nabo i øst. Dette for ikke å dele opp et område med «innmarksbeite». Ny bebyggelse er tenkt lagt på uproduktive bergarealer som ikke vil svekke eiendommens avkastningsverdi nevneverdig. Med bakgrunn i en landbruksfaglig vurdering kan tillatelse til bygging vurderes dersom det bygges på fradelte tomt, under forutsetning av at dagens bygningsmasse på eiendommen ikke fradeles. [...] En vurderer at bygging isolert sett ikke medfører store drifts- eller miljømessige ulemper for drifta av arealene på eiendommen.

Saken må behandles etter jordloven.



Høring

Saken har vært på høring til Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune.

Trøndelag fylkeskommune hadde bare kommentarer til oppføringen av ny bolig med garasje på LNFR- areal og har ikke uttalt seg om fradelingen av gårdstunet. De har bemerket at Fylkesveien på nedsiden av eiendommen ligger nærmere sjøen enn omsøkte tiltak og vil fremstå som byggegrense mot sjø. Samtidig har de poengtert at kommunen gjennom kommuneplanarbeidet ønsket å legge til rette for økt bosetting i Vallersundområdet og at det er avsatt rikelig med areal til boligbygging. Fylkeskommunen mener det er en uheldig praksis dersom det åpnes for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Videre har de skrevet at et boligbygg vil endre landskapets karakter og bidra til privatisering av natur- og friluftsområde.

Trøndelag fylkeskommune ga faglig råd om at det ikke innvilges dispensasjon til bygging av bolig, garasje og ny adkomst. Når myndighetene fraråder betyr det at de mener at saken er i strid med nasjonale eller regionale interesser, og at kommunen derfor ikke bør gi dispensasjon.

Statsforvalteren i Trøndelag har bemerket at den omsøkte boligen og garasjen er planlagt på areal registrert som åpen fastmark der deler er registrert som kystlynghei. De ha imidlertid skrevet at lokaliteten har lav kvalitet på grunn av gjengroing og at den kalkfattige berggrunnen begrenser muligheten for arts mangfoldet. De forventer ikke at tiltaket vil forringe naturtypen.

I likhet med fylkeskommunen mener Statsforvalteren at det er viktig at boligetablering styres til områder avklart i overordnet plan. De har skrevet at boligen vil bli plassert i et område avsatt til LNFR og at det er regulert boligområder i nærheten hvor det finnes ledige tomter. De er skeptiske til en bit-for-bit- utbygging i LNFR-områder da det på sikt vil kunne medføre at viktige natur- og friluftsområder blir forringet eller forsvinner. De deler også fylkeskommunens oppfatning av at tiltaket ikke beslaglegger nytt og urørt område ved sjøen da fylkesveien representerer byggegrense mot sjø og at tiltaket ikke vil være til hinder for fri ferdsel, men at huset vil bli fremtredende i landskapsbildet.

Videre har Statsforvalteren uttalt at det er uheldig dersom tunet som inneholder bolighus og landbruksbygning ikke blir tilhørende eiendommen som har landbruksressurser. Da det omsøkte tunet ikke er et ledd i bruksrasjonalisering, står argumentet for å fradele tunet svakere. – De mener det vil være negativt for at eiendommen kan benyttes som småbruk i framtiden. Det kan også gi drifts- og miljømessige ulemper at den omsøkte fradelte tomten (tunet) blir liggende med fulldyrket jord på to kanter uten buffersone.

Statsforvalteren har frarådet at det innvilges dispensasjon og vil vurdere å påklage et positivt vedtak. Det betyr at de anser at saken er i alvorlig strid med nasjonale eller vesentlige regionale interesser.

Administrasjonen hadde møte med ansvarlig søker og tiltakshaver etter at høringsuttalelsene var kommet inn, den 18.02.2022, etter tiltakshavers ønske. Administrasjonen ga i møtet klart uttrykk for at dette er en vanskelig og prinsipiell sak og at vi faglig ikke kan forsvare dispensasjon sånn som saken foreligger. I møtet ble det diskutert ulike alternativer til omsøkt løsning. Tiltakshaver var klar på at dette ikke er reelle/ønskelige alternativ.

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.

Planer er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. En dispensasjon endrer ikke en plan, men gir tillatelse til å fravike planen for det konkrete tiltaket søknaden gjelder.

Saken er kompleks, med fradeling av gårdstunet på en landbrukseiendom på areal avsatt til boligbebyggelse i KPA og bygging av ny bolig på område avsatt til LNFR. Det betyr at de ulike delene av tiltaket fordrer forskjellige dispensasjoner. Likevel er det slik at tiltakshaver ønsker denne

løsningen og i skrivende stund ikke er åpen for alternative løsninger. Etter administrasjonens mening vil det derfor være riktig å vurdere fradeling og bygging samlet.

§ 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.

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å gi en forutsigbar utvikling i forhold til omgivelsene samt at nødvendige utredningstemaer gjennomføres. Reguleringsplan gir kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. Bruken av arealene er ved planbehandlingen gjenstand for en omfattende politisk prosess der også statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper deltar. I motsetning til dispensasjon, er reguleringsplan et resultat av en prosess som sikrer informasjonsutveksling og medvirkning.

Arealet rundt gårdstunet, inkludert dyrkajord, er avsatt til boligformål, men det er ikke regulert. Arealet var avsatt til boligformål i kommunedelplan for Vallersund allerede i 1999.

Gårdstunet er av en slik størrelse at det er muligheter for store endringer og ev.fortetting. Etter fradeling blir tunet en fritt omsettelig boligtomt og ved et framtidig eierskifte vil det kunne bli aktuelt med store endringer på bygningsmasse og tun. Tiltak på denne eiendommen vil kunne ha stor innvirkning på området. Uten regulering vil det være få virkemidler til å stille krav når eiendommen skal utvikles. En reguleringsplan vil med bindende virkning kunne sikre en helhetlig og gjennomtenkt arealutvikling av området fremover i tid. Dette kan bli vanskeligjort ved en dispensasjon fra plankravet.

Basert på ovenstående vurderinger mener administrasjonen at plankravet gjør seg gjeldende med full styrke og at hensynet bak plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon for fradeling av tun innvilges. 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 fra plankravet.

LNFR

Den omsøkte boligen som skal bygges på landbrukseieendommen kan ikke defineres som et våningshus da det ikke er et ledd i rasjonalisering av aktiv gårdsdrift. Dermed betinger det nye bolighuset dispensasjon fra LNFR-formålet.

Landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) benyttes som arealformål for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bevares som naturområder eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygde, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, f.eks. bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Arealet boligen plasseres på er først og fremst et natur- og friluftsområde. Ny bolig berører ikke dyrkajord, men det er registrert innmarksbeite der adkomsten er tenk. Dette innmarksbeitet er per i dag gjengrodd og har nå liten verdi som beiteområde. Det fremstår mer som en del av friluftsområdet. atur- og friluftsområdet som ligger mellom Trongaveien og fylkesveien er nok, som ansvarlig søker påpeker, et lite attraktivt friluftsområde. Det bærer preg av gjengroing, og det er områder i umiddelbar nærhet som er langt mer attraktivt med tanke på tur og rekreasjon. Vurdering av naturtype og artsmangfold konkluderer med at det er lite trolig at tiltaket vil forringe naturtypen. Vurderingen tilsier at hensynet bak LNFR -formålet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Likevel er nedbygging av et natur- og friluftsområde forhold som bør avklares gjennom plan. Selv om arealet er lite egnet for tur og rekreasjon har det en verdi som urørt naturområde. Kommunen skal sørge for helhetlig planlegging, og at varige endringer i arealutnyttelsen skal skje i plan og ikke gjennom dispensasjoner. Dette er en type sak som kommunen kan forvente flere av, og den er dermed egnet til å skape presedens. Dermed kan det bidra til en bit-for-bit-nedbygging av natur- og friluftsområder. Dispensasjoner gjør det vanskeligere for kommunen å sørge for helhetlig planlegging.

Kommunen har definert Vallersund som et vekstområde. I 2019 ble det derfor satt av betydelige arealer til boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel, og det er et overskudd av ferdig regulerte boligtomter i området samtidig som det pågår regulering for boligområder. Administrasjonen har forståelse for tiltakshavers ønske om å oppføre et mer moderne bolighus med livsløpsstandard på sin egen eiendom. Det er imidlertid et personlig hensyn som ikke kan tillegges særlig vekt i en dispensasjonsbehandling, da eierforhold er noe som endres over tid. Nye boliger bør legges til områder som er avklart i overordnet plan, særlig i et område med overskudd av boligtomter i regulerte områder.

Forhold som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Opprettholde eller øke bosetting er ikke relevante hensyn med mindre det ikke finnes ledige tomter. I Vallersundområdet er det et overskudd av ledige boligtomter.

Landbruk – Gårdens ressursgrunnlag

Fradelingen av tunet til boligtomt er i konflikt med nasjonale interesser selv om selve tunet er registrert med annen arealressurs enn dyrka og dyrkbar jord (her bebygd samfunn) og arealet er avsatt til nåværende boligbebyggelse, fordi det er innenfor et jordbruksmiljø bestående av dyrka og/eller dyrkbar jord som grenser til tunet.

Ved søknad om fradeling av gårdstun bør kommunen vurdere om arealressursene og drifta på gårdene det søkes dispensasjon fra vil kunne opprettholdes. Vil areal avsnøres eller vil det bli driftsmessige ulemper? Deling som resulterer i at en driftsenhet stykkes opp, skal normalt ikke godkjennes. Fradeling av gårdstun kan vurderes godkjent når landbruksarealene på eiendommen ellers selges som tilleggsarealer til nabobruk eller aktive gårdsbruk i nabolaget (svekkelsen av den ene driftsenheten er mindre enn den positive effekten for den andre). Etter fradeling vil tunet bli en boligeiendom uten tilknytning til landbrukseiendommen som kan selges på «det frie» markedet, og i denne saken skal tiltakshaver beholde landbrukseiendommen med dyrkajord selv og bygge ny bolig og garasje på eiendommen. Det er ikke aktiv gårdsdrift på eiendommen i dag, men en fradeling av gårdstunet (oppstyking av landbrukseiendommen) vil svekke mulighetene for aktiv drift av småbruket i framtiden. Landbrukseiendommen vil etter fradeling være uten driftsbygning. Ved at det blir liggende en boligtomt (tunet) med dyrkajord på begge kanter, kan det også føre til driftsmessige ulemper.

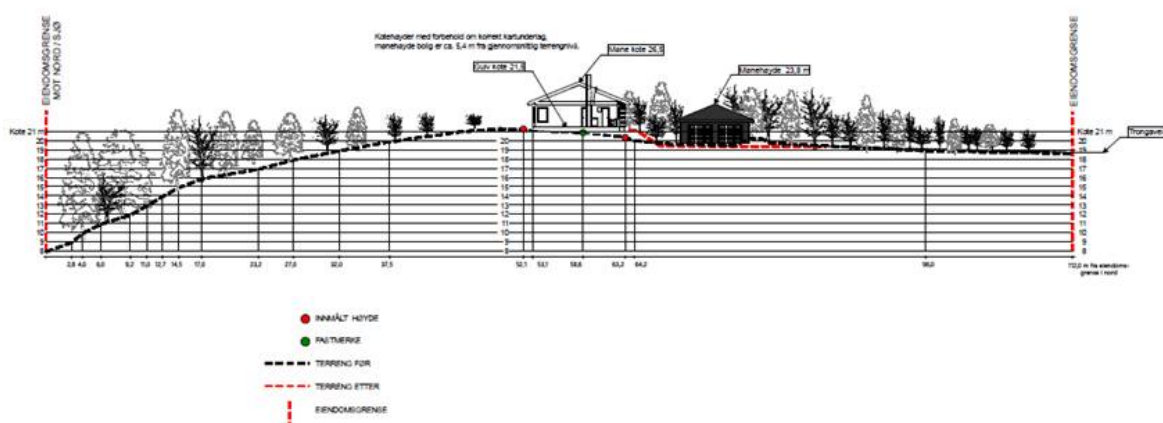
Fradeling av gårdstunet må behandles etter jordloven dersom dispensasjon etter plan- og bygningsloven innvilges.

Pbl. § 1-8

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er disse hensynene som ikke må bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8. I vurderingen av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene er det i utgangspunktet fordeler og ulemper for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser som skal avveies. Forbudet markerer at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Begrunnelsen for forbudet er de viktige interessene som knytter seg til strandsonen,

som allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern, biologisk mangfold, landskap og kulturminner. Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.

Selv om et tiltak ikke er til hinder for allmenhetens ferdsel i strandsonen må man ved søknad om dispensasjon for bygging i 100-metersbeltet vurdere landskapsbildet. Hvordan ser området ut i dag? I hvilken grad vil tiltaket påvirke landskapet/omgivelsene? Vil tiltaket gi silhuettvirkning, vil bygget bli høyt og dominerende. Det bør også vurderes om det foreligger bedre alternativer for plassering av tiltaket med tanke på landskapspåvirkning.



Den omsøkte boligen blir relativt lav, og det skal benyttes mørke naturfarger. Boligen legges imidlertid på en kulle som er godt synlig fra sjøen. Det vurderes vanligvis som uheldig å plassere bebyggelse på terrenghøyder da de gjerne blir liggende eksponert i terrenget. Søker har rett i at det i Vallersund er mange boliger som er plassert og utformet slik at de er godt synlig i landskapsbildet sett fra sjøen. I så måte vil ikke den nye boligen skille seg vesentlig fra det bebygde miljøet. En plassering der boligen hadde blitt trukket nærmere Trongaveien ville dog vært mer fordelaktig med tanke på landskapsbildet fra sjøen. Ellers er administrasjonen enig med fylkeskommunes og statsforvalterens vurdering av at fylkesveien fungerer som byggegrense mot sjø og at tiltaket dermed ikke beslaglegger nytt og urørt område ved sjøen. Hensynet bak pbl. § 1-8 blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av tiltaket ihht. Naturmangfoldsloven (nml):

Ifølge naturmangfoldslovens § 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.

På arealet der ny bolig ønskes oppført er det registrert den truede naturtypen kystlynghei.

Tilstanden er vurdert til dårlig basert på at området er i tidlig gjenvekstsuksesjonsfase, og at området ikke blir beitet eller skjøttet. Det er middels sterk effekt av fremmedarten bergfuru (SE) i området. Det er ikke spor etter tunge kjøretøy eller menneskeskapte objekter i området.

Naturmangfold er vurdert til lite basert på at lokaliteten er liten (under 50 dekar). Hverken bygge- eller pionérfase er tilstede, men det er noe areal i moden fase. Degenereringsfasen dominerer. Lokaliteten har bare én NiN-kartleggingsenhet. Ingen rødlistearter ble registrert og ingen rødlistearter er kjent fra før.

nml. § 9 (føre – var- prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt nok. Føre-var-prinsippet legges ikke til grunn.

nml. § 10 (samlet belastning)

Det er ikke forventet at tiltaket vil forringe naturtypen. Ved eventuelle fremtidige tiltak må det gjøres en ny vurdering av naturtypen og arts mangfoldet.

Prinsippene i nml. § 11 og § 12

Oppføring av bolig og bearbeiding av tomt bør gjennomføres med miljøforsvarlige teknikker. Tiltakshaveren er ansvarlig for å dekke kostnadene ved å begrense skade på natur mangfoldet.

Presedensvirkning

Administrasjonen mener at saken har prinsipiell betydning. Vi har vurdert at positivt vedtak i saken kan åpne for kommende saker om fradeling og oppføring av bolighus. Vi må regne med at flere eiendommer i området kan tenkes fradelt og utnyttet på samme måte.s fradelt og utnyttet på samme måte. Det betyr at saken kan medføre en uheldig presedensvirkning. Mulig presedensvirkning utgjør en klar ulempe ved dispensasjon.

Samlet vurdering

Administrasjonen har etter ovenstående vurdering kommet fram til at dispensasjon fra LNFR-formålet og det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen ikke utgjør en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak formålet/bestemmelsen det dispenseres fra, men er samtidig kommet fram til at saken utgjør en vesentlig tilsidesettelse av plankravet i kommuneplanens arealdel. Dette henger sammen med de prinsipielle sidene av saken.

Lovens formålsparagraf sier at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, og at det skal legges vekt på langsiktige løsninger. Administrasjonen har vurdert at dispensasjon vil vanskeliggjøre helhetlig og langsiktig planlegging for kommunen og mener derfor at lovens formålsparagraf blir tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Dispensasjonen i dette tilfellet vil medføre at gårdstunet etableres som en ny boligtomt samtidig som det oppføres ny bolig på LNFR – område, det vil si ikke avklart i overordnet plan. Administrasjonen mener at saken har prinsipiell betydning. Den kan få presedensvirkning og administrasjonen har en klar oppfatning av at kommunen ikke bør legge til rette for nyoppføring av boliger på områder som ikke er avklart i overordnet plan når det samtidig er et overskudd av boligtomter i regulerte boligområder i umiddelbar nærhet. Av hensyn til landbruket bør det heller ikke legges til rette for en fradeling av gårdstunet da det vil svekke gårdens ressursgrunnlag og være negativt for mulig drift av småbruket i framtiden. Administrasjonen anbefaler at søknad om dispensasjon for fradeling og oppføring av ny bolig ikke innvilges.

Vedlegg

Vedlegg til søknad om rammetillatelse på 81/23 - Brev av 20.02.2022 med vedlegg

Vedlegg A-C

Vedlegg D til G

2022-02-20 Kommentarer til uttalelser fra etater

Vedlegg H - Terrengsnitt

Statsforvalteren fraråder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for deling av landbrukseiendom og oppføring av nytt våningshus - Ørland 81/23

Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel samt pbl § 1-8, Gbnr 81/23, Ørland kommune
Delings og byggesak gnr 81, bnr 23 - forslag til landbruksfaglig uttalelse
5_KORR_Nabomerknader_Nabo merknad.pdf
10_KART_Situasjonsplan_2021-04-06 A10-02 Situasjonsplan A4 1-1000.pdf
11_ANKO_Avkjoerselsplan_A10-01 Situasjonsplan ny bebyggelse 1-500.pdf
13_TEGN_TegningNyFasade_Fasade Nord-Sør.pdf
14_TEGN_TegningNyFasade_Fasade Øst-Vest og Snitt.pdf
15_TEGN_TegningNyFasade_2021-08-26 A20-01 Garasje - Fasader Plan Snitt.pdf
16_TEGN_TegningNyPlan_Plan.pdf
17_TEGN_TegningNyttSnitt_Fasade Øst-Vest og Snitt.pdf
21_KORR_Annet_Bilde fra syd - Bedehuset.jpg
22_KORR_Annet_Bilde fra nord.jpg
23_KORR_Annet_Bilde fra vest.jpg
24_KORR_Annet_2021-12-14 A30-01 Terrengsnitt X-X.pdf
25_KORR_Følgebrev_2021-12-20 Følgebrev søknad om rammetillatelse.pdf