

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Thomas Engen**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalget - Ørland kommune	

Midlertidig og tidsavgrenset dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for del av eiendommen Skardet gnr.74 bnr. 6, revidert forslag

Vedlegg:

- 1 Skisse for ilandføringsplass og lager på eiendommen Skardet. 19.08.15
- 2 Særutskrift Søknad om etablering av kai, vei og lagerplass på eiendommen Skardet, gnr 74 bnr 6.
- 3 Høring vedrørende søknad om midlertidig og tidsavgrenset dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for del av eiendommen Skardet gnr.74 bnr. 6
- 4 Oversendelse dispensasjonssøknad - Skardet
- 5 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for del av eiendommen 1621/74/6
- 6 Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for del av eiendommen skardet 76/6 Ørland kommune
- 7 Uttalelse - Høring vedrørende søknad om midlertidig og tidsavgrenset dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - Gnr 74 bnr 6 - Skardet
- 8 Høringsuttalelse til søknad om midlertidig og tidsavgrenset dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for del av eiendommen Skardet gnr 74 bnr 6
- 9 Vedlegg - tilbakemelding på nabovarsel dispensasjonssøknad
- 10 Flyfoto med grenser
- 11 Skråfoto

Sakens bakgrunn og innhold

Sigmund Skardet v/Kystplan har søkt om midlertidig og tidsavgrenset dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for del av eiendommen Skardet gnr. 74 bnr. 6. Hensikten med søknaden er å kunne tilby ilandføring og lagring av masser i forbindelse med både sivil og militær utbygging i kommunen. Området er i den gjeldende kommuneplanens arealdel regulert til formålet LNFR og det søkes om midlertidig og tidsavgrenset dispensasjon for bruk til:

- Areal for midlertidig ilandføring
- Areal for lager av masse
- Areal til transporttrase

Tidsperioden for dispensasjonen er 10 år. Det er satt krav om at areal som i dag er registrert som fulldyrket, men som brukes til beitemark, kan tilbakeføres.

I henhold til Plan- og bygningsloven må det være to vilkår som må være oppfylt før det kan gis dispensasjon:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Videre skal det ved dispensasjon legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er angitt at kommunen heller ikke bør dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Før innsending av dispensasjonssøknad var det gjort en høringsrunde mot naboer. Her kom det inn en uttalelse. Her ble det blant annet påpekt reguleringsplanprosessen i Uthaug havn, vurdering av jordbruk, mulighet for fornminner og behov for konsekvensvurdering av landbruksareal, kulturlandskap og kulturminner.

Ilandføring av stein på Uthaug er en mulig løsningen for å dekke behov i kommunen for stein og masser. På tidspunktet for utsending av høring til dispensasjonssaken var Uthaug havn en mulig alternativ ilandføring. I senere grunnundersøkelser er det skapt usikkerhet om egnetheten av å benytte Uthaug havn for dette og dette anses ikke som et mulig alternativ på nåværende tidspunkt.

Administrasjonen sendte dispensasjonssøknaden på høring på bakgrunn av en foreløpig vurdering av at dispensasjonssøknaden ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse. Videre var det gjort en foreløpig vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon kunne være større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I forhold til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet gjorde administrasjonen en vurdering i forhold til at transporttraseer på eiendommen som ville gjøre levering til kampflybasen uavhengig av offentlig veg. Avstanden fra ilandføringssted til kampflybasen vil bli kort. Dette vil også redusere behovet for midlertidige veger og redusere miljøulempen ved transport fra ilandføringssted til kampflybasen. Transporttraseen vil krysse offentlig veg, men søker oppgir at krysningspunkt er oversiktlig og trafikkmessig svært lite belastet. Området ligger i den del av rød støysone hvor Forsvarsbygg har tilbudt innløsning av gårdsbruk og bolighus. Vedrørende helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet ble det derfor vurdert at dispensasjonssøknaden hadde sider som innvirket positivt.

Ved vurdering av dispensasjonssøknad bør en i henhold til plan- og bygningsloven ikke gi dispensasjon dersom en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. I høringen om dispensasjonssøknaden er det kommet inn 4 høringsuttalelser fra statlig eller regional myndighet:

- Forsvarsbygg: De oppgir at tiltaket vil øke tilbudet av masser nødvendig for utbygging av kampflybasen.
- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag: Vedrørende jordvern fraråder de å gi dispensasjon slik det er søkt om. Dette gjelder spesielt vedrørende lagring av masser på dyrket jord. Dersom kommunen vurderer å gi tillatelse må en lage en detaljert plan for tilbakeføring. I forhold til miljøvern angir de at søknaden er mangelfull med hensyn til konsekvenser. De viser også til at området hvor tiltaket søkes gjennomført ligger innenfor grensene til det foreslåtte marine verneområdet Kråkvågsvaet - Grandefjæra - Bjugn fjorden som ligger i Ørland og Bjugn kommune. Fylkesmannen fraråder at det

gis tillatelse til omsøkt tiltak og vurderer å påklage et positivt vedtak. Videre beskriver de at dersom det ikke gjøres ytterligere utredninger i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 vil det regnes som en saksbehandlingsfeil.

- Sør-Trøndelag fylkeskommune: De beskriver at tiltaket etter deres vurdering rammes av forbud mot utilbørlig skjemming i henhold til kulturminneloven § 3. De vurderer derfor at realisering av tiltaket forutsetter dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser. Dette gis av Riksantikvaren etter innhenting av faglig vurdering av regionale kulturmyndigheter. De fraråder sterkt at Ørland kommune dispenserer fra kommuneplanens arealdel. Ved søknad om dispensasjon fra kulturminneloven vil de fraråde Riksantikvaren at dispensasjon kan gis. Ved eventuelt positivt vedtak ønsker de saken oversendt og vurderer å påklage kommunens vedtak og ta saken opp til politisk behandling i fylkesutvalget.
- Kystverket: Kystverket har vurdert søknaden opp mot formålet i havne- og farvannsloven og har på nåværende tidspunkt ikke vesentlige merknader til tiltaket.

Saken ble lagt frem for planutvalget 10.06.2015. Administrasjonen mente det var gode grunner til å innvilge søknaden, men at en på bakgrunn av de klare negative uttalelsene fra Sør-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag fant det vanskelig å tilrå at søknaden ble innvilget. Planutvalget gjorde 10.06.2015 følgende vedtak:

I henhold til §19-4 i plan og bygningsloven godkjenner planutvalget søknaden om midlertidig og tidsavgrenset dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for del av eiendommen Skardet gnr.7 4 bnr.6

Begrunnelse

Et uttak av steinressurser i dette området vil ha få negative samfunnsmessige konsekvenser i forhold til andre alternativer.

På bakgrunn av statlige og regionale vurderinger var det nødvendig å gjøre ytterligere utredninger i forhold til jordvern, naturmiljø og kulturmiljø.

Relatert til jordvern ble saken behandlet i Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner 26.08.2015. Her ble det fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i Jordlovens § 9 avslår Felles landbruksnemnd i Ørland og Bjugn opprinnelig søknad om omdisponering av ca. 20 daa dyrkajord til ilandføring og lagring av masser fra landbrukseiendommen "Skardet", gnr 74 bnr 6, i Ørland. Med hjemmel i samme paragraf avslås omdisponering ca. 4 daa fulldyrka jord til adkomstvei for massetransport langs fylkevei 244 fra samme eiendom. Hensynet til jordvern og uttalelser fra statlige og regionale myndigheter er begrunnelsen for vedtaket.

Omdisponering av fulldyrka areal til tønnelager avslås av jordvernhensyn. Det blir muligheter for opprettelse av et slikt lager dersom bygningsmassen på eiendommen Skardet saneres.

Felles landbruksnemnd finner likevel å kunne tillate omdisponering av ca. 4 daa innmarksbeite og etablering av ny adkomst ved tilknytning til eksisterende avlingsvei/sjøvei. Avlingsveien tillates utvidet til en bredde på maksimalt 8 meter. Bredeutvidelsen tilsvarer et fulldyrka areal ca. 250 kvadratmeter.

Omdisponering av ca. 4 daa innmarksbeite og etablering av ny adkomst ved tilknytning til eksisterende avlingsvei/sjøvei er vist på vedlagt kart datert 19.08.2015. Kartet viser:

- Ilandføringsplass sprenges ut langs naturlig berghylle mot sjøen på Vorphaugen (ca. 4 daa skravert areal).
- Masselager anlegges ved tilgrensende beiteareal. (ca. 4 daa).
- Ny vei på 40 meter legges på berglendt beitemark fram til eksisterende avlingsvei/sjøvei. (ca. 0,4 daa). Eksisterende avlingsvei/sjøvei går delvis på berglendt areal og må rustes opp hvis denne løsningen velges. Det vil gå med litt areal til breddeutvidelse.
- Areal for lagring av øst for tunet på Skardet.

Det siste punktet med lagring øst på tunet er ikke med godkjenning til omdisponering fra Felles landbruksnemd.

For å få et enhetlig forslag som er behandlet både i henhold til plan- og bygningsloven og jordloven er det behov for å ta saken opp til ny behandling i Planutvalget. Sigmund Skaret har akseptert at dispensasjonssaken behandles i henhold til vedtaket i Felles landsbruksnemd.

Folkehelsevurdering

Avstanden fra ilandføringssted til kampflybasen vil bli kort. Dette vil også redusere behovet for midlertidige veger og redusere miljøulemper ved transport fra ilandføringssted til kampflybasen. Alternative løsninger for steinmasser til kampflybasen forventes å ha større negative konsekvenser for folkehelsen.

Administrasjonens vurdering

Områder for masseuttak og steinbrudd har vært utfordrende i gjeldene kommuneplan. M01 (Skimmelsberget) ble tatt ut av planen i kommunestyrevedtaket for planen. Samtidig ble det vedtatt at ved behov for større masseuttak i planperioden bes det om at Vorphaugen vurderes til samme formål. Steinuttak fra Vorphaugen vil gi et endret landskapsbilde relatert til henysnsone H730_2 – Nøkkelhaugen. Søker angir at søknad om dispensasjon ikke medfører endret landskapsbilde og således påvirker henysnsone H730_2 i langt mindre grad enn steinuttak fra Vorphaugen.

Område M2 Lerberen ble unntatt rettsvirkning, men det ble angitt at Forsvarsbygg skulle gå videre med regulering av steinbruddet. Kommunestyret vedtok 18.12.2014 at «Kommunestyret ber om at forslag til reguleringsplan for Lerbern steinbrudd stoppes.» og at «Kommunestyret ber om at det arbeides videre med alternative løsninger jf presentasjon fra Forsvarsbygg.»

Det har vært utredet flere måter en kan løse behovet for stein og masser i forbindelse med utbygging av kampflybasen. Det er ikke kjent at det finnes måter å dekke dette behovet uten at det er til dels store ulemper enten i form av ulemper med steinuttak, transport på veg, begrensninger på fremtidig arealbruk, påvirkning av landskap og kulturminner eller andre forhold.

Administrasjon mener det er positive sider ved å gi en dispensasjon. Dette med bakgrunn i de mange negative forholdene ikke minst knyttet til massetransport ved alternative løsninger for stein blant annet til kampflybasen. Dette inkluderer vurdering i forhold til transport av stein på veg fra Bjugn kommune. Samtidig er uttalelsene fra Sør-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag klart negative og de krever i tillegg flere utredninger i forhold til jordvern, kulturminner og naturvern.

I saksfremlegg til Felles landbruksnemd er hensyn til jordvern diskutert inngående. Det er også gjort en vurdering av at omdisponering av dyrka mark og innmarksbeite i forhold til

naturmangfoldloven er forholdsvis uproblematisk da det ikke er gjort spesielle registreringer her. Løsningen er også tilpasset hensyn til kulturminner ved at tiltakene er trukket bort fra Nøkkelhaugen.

Fylkesmannen legger vesentlig vekt på at området ligger innenfor det foreslått verneområde Kråkvågsvaet - Grandefjæra - Bjugn fjorden som ligger i Ørland og Bjugn kommune. I de foreslått verneområdene er det vedtatt midlertidige retningslinjer i 2005.

Foreslåtte verneområder er basert på en kategorivis gjennomgang og i en samlet vurdering har er det prioritert 36 områder. Disse områdene er delt inn i seks kategorier. Kråkvågsvaet-Grandefjæra-Bjugn fjorden er prioritert med bakgrunn i plassering i kategorien «Spesielle gruntvannsområder». Bakgrunnen er at Kråkvågsvaet-Grandefjæra-Bjugn fjorden er et stort gruntvannsområde med store tidevannsflater ved Ørlandet i Sør-Trøndelag. Dette området er spesielt viktig for fugl som finner sin næring i de grunne områdene.

Det omsøkte området har registrert «bløtbunnsområder i strandsonen» og skjellsand. Som kartene under viser er dette registreringer som gjelder store sjøareal i kommunen.



Figur: Bløtbunnsområder i strandsonen



Figur: Skjellsand

Det er startet planarbeidet vedrørende flere av de foreslått verneområdene, men det foreslått verneområde Kråkvågsvaet - Grandefjæra – Bjugn fjorden er ikke blant disse. Selv om det allerede nå er over 10 år sidene midlertidige retningslinjene ble fremlagt, må det derfor påregnes at det vil medgå en lenger periode før endelig verneplan eventuelt kan vedtas.

På bakgrunn av de alternative ressursene for «bløtbunnsområder i strandsonen» og skjellsand i kommunen anses ulempene ved tiltak i området som akseptable. For ytterligere å imøtekomme Fylkesmannens uttalelse foreslår rådmannen at det knyttet vilkår til dispensasjon i henhold til de midlertidige retningslinjene fra 2005 for de aktuelle kandidatområdene.

Søknaden gjelder ilandføring, lagring og trase for transport av masser. Innstillingen er endret slik at den er i henhold til vedtaket til Felles landbruksnemd. Det anses at det justert forslaget tar bedre hensyn til høringsuttalelsene fra Sør-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen.

I behandlingen av saken ligger det implisitt at det er gjort en vurdering etter plan – og bygningsloven § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. For å tydeliggjøre dette, er det foreslått at dette inkluderes i vedtaket.

For å imøtekomme krav fra Fylkesmannen er det også satt visse vilkår til dispensasjonen. Videre er det også foreslått en justering av begrunnelsen slik at det synliggjøres at en har gjort en konkret vurdering av nytte kontra ulemper som er påpekt av statlige og regionale myndigheter.

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra plan – og bygningsloven § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag for midlertidig og tidsavgrenset omdisponering til ilandføringsplass, ca. 4 daa innmarksbeite til masselager og etablering av ny adkomst ved tilknytning til eksisterende avlingsvei/sjøvei. Avlingsveien tillates utvidet til en bredde på maksimalt 8 meter.

Vilkår:

- Før godkjenning av rammesøknad skal det utarbeides en detaljert plan for gjennomføring der det inngår fremdriftsplan for tilbakeføring, kontrollmulighet og ansvar for gjennomføring.
- Det tillates ikke sprenging, boring, mudring, dumping, deponering eller etablering av faste installasjoner på sjøbunnen
- Det tillates ikke uttak av masser som skjellsand, sand eller grus fra sjøbunnen.

Begrunnelse:

En ilandføring av steinressurser i dette området vil ha få negative samfunnsmessige konsekvenser i forhold til andre alternativer for anskaffelse av masser og nytten overstiger ulemper knyttet til strandområder, kulturminner, naturmiljø og jordvern.