

**SAKSFRAMLEGG****Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

| <b>Saksnr</b> | <b>Utvalg</b>                 | <b>Møtedato</b> |
|---------------|-------------------------------|-----------------|
|               | Planutvalget - Ørland kommune |                 |

**Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - gjenoppbygging av fritidsbolig - gnr. 74, bnr. 361 - Rannveig Nesset****Vedlegg:**

- 1 Søknad om tiltak
- 2 Uttalelse enkeltsaker mht støybelastning
- 3 Rivingstillatelse - vedtak i planutvalget
- 4 Skråfoto - strandsitterstue Rannveig Nesset
- 5 Gjeldende støysonekart - gnr. 74, bnr. 361
- 6 Nytt foreløpig støysonekart - gnr. 74, bnr. 361
- 7 Uttalelse - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - Oppføring av fritidsbolig  
1621/74/361

**Sakens bakgrunn og innhold**

I søknad datert 14.5.2012 søker Rædergård Entreprenør AS på vegne av Rannveig Nesset om rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr. 74, bnr. 361.

Planutvalget innvilget rivingstillatelse for eksisterende strandsitterstue på eiendommen 12.10.2012 etter frarådnings fra fylkeskommunen. En viser til vedlagte vedtak.

Tiltakshaver ønsker nå å gjenoppføre denne i tilnærmet lik utforming, men med et tilbaketrukket tilbygg.

Tomta ligger i område som jf. kommuneplanens arealdel er underlagt planformål LNF sone 1. Det søkes dermed om dispensasjon fra planen med tilhørende begrunnelse. Bygningen blir også liggende nærmere sjøen enn 100 meter, og det må dermed søkes dispensasjon fra § 1-8 i plan- og bygningsloven.

Tomta ligger per i dag i støysone II jf. støysonekart av 1.4.04 - temakart til kommuneplanens arealdel. I denne sonen kan kommunen tillate gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse. Ørland kommune vil imidlertid få en ny støysituasjon som følge av at kommunen blir enebase for de nye kampflyene. I den forbindelse er det uarbeidet foreløpig støysonekart for framtidig situasjon med F- 35, inntatt i *Strategisk konsekvensutredning. Lokalisering av nye kampfly. Delutredning støy, landskap, naturmiljø, kulturminner og kulturmiljø, samt reindrift. Oktober 2011.*

Kommunen har bedt Forsvarsbygg avgi uttalelse til saken med hensyn til vurdering av forventet støysituasjon på den aktuelle lokalitet. En viser til vedlagte notat datert 1.6.2012. I dette notatet tilrår Forsvarsbygg tillatelse til gjenoppbygging samtidig som de påpeker at det må settes krav til støyfaglig utredning og vurdering av tiltak for å oppfylle krav innendørs. Bakgrunnen til denne konklusjonen er T 1442 - pkt. 3.2.3 som sier: " Kommunen kan i enkelttilfeller vurdere å tillate gjenoppbygging, ombygging og utviding av eksisterende bygninger i rød sone, dersom det ikke blir etablert flere boenheter.

En vil imidlertid påpeke at i gjeldende støysonekart skal ikke gjenoppbygging tillates i sone IV. I rød støysone jf ny retningslinje T 1442 er dette unntaket gjort gjeldende for hele rød sone. Det overlates derfor mer til kommunen å utføre skjønn på hvor i rød sone og i hvilke saker vil bør kunne tilråde gjenoppbygging.

Søknaden er også oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag som har avgitt sin uttalelse i brev datert 5.7.2012. Fylkesmannen påpeker at støy er en faktor som spesielt kan påvirke helse og miljø jfr. pbl § 19-2, og er derfor en faktor som skal vurderes i dispensasjonssaker. I saker hvor tiltaket er plassert slik at det kan bli støyproblemer, må fordelene med tiltaket veies opp mot de ulemper støyproblematikken kan medføre både for tiltakshaver, kommunen og forsvaret.

Fylkesmannen viser videre til retningslinje T 1442 og hva denne sier om bygging i rød støy sone. Utdrag: " I rød støysone bør kommunen derfor ikke tillate etablering av boliger, sykehus.....fritidsboliger ..etc.." Fylkesmannen påpeker at det vil være problematisk å tilfresstille støykravene i T - 1521 (samme som T - 1442, men denne ble justert i sommer og noen bruker ny benevnelse). Dette gjelder både støyforhold inne og ute. Fylkesmannen kan derfor ikke se at det foreligger tungtveiende grunner til å gi dispensasjon til omsøkte tiltak.

Fylkesmannen konkluderer med at de sterkt fraråder at det gis tillatelse til tiltaket.

## **Administrasjonens vurdering**

### *Dispensasjonsvurdering og støy*

I følge plan- og bygningslovens (PBL) § 19.2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige rammer og mål skal tillegges særlig vekt og kommunen bør ikke dispensere når en dirkete berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Fylkesmannen har uttalt seg negativt til søknaden mht forventet støybelastning, og utgangspunktet er at kommunen ikke bør dispensere.

Hensynene bak LNF sone 1 formålet er i dette tilfellet primært friluftsf/ strandsone-interesser. Tomta er imidlertid fradelt og det står allerede en bygning på eiendommen der

kommunen tidligere har gitt dispensasjon gitt for fradeling. Med ny, enkel fritidsbolig i samme avstand til sjøen kan en derfor ikke se at hensynene i LNF sone 1 blir vesentlig tilsidesatt da en også må vekte hensynet til en etablert eiendom som allerede er privatisert.

Når det gjelder støy, så er det rimelig klart at støysituasjonen for eiendommen vil forverres og at usikkerhet rundt dette taler mot å gi dispensasjon på dette tidspunkt. I ny retningslinje T - 1442 åpnes det imidlertid for gjenoppbygging i enkelttilfeller etter nærmere vurdering. I slike tilfeller skal kommunen se til at det er utarbeidet en støyfaglig utredning som bl.a. inneholder dokumentasjon på at byggteknisk forskrift overholdes.

Det stilles spørsmålstegn ved om tekniske forskrifter - krav til innendørs støynivå - vil kunne oppfylles i dette tilfellet dersom fremtidig støysituasjon legges til grunn. Dette uttales også av Fylkesmannen. Dersom dispensasjon blir gitt, må dette imidlertid dokumenteres. En moderne bygningskonstruksjon vil tilsvare ca 25 dB demping i forhold til L ekv.

Siden den i T -1442 (og jf. dagens støysonekart) åpnes for gjenoppbygging etter nærmere vurdering, vil det være en avveining om hvor ille støybelastningen skal være for at man også nekter gjenoppbygging. Man må også ta stilling til i hvilken grad man vil vektlegge bruksformålet (fritidsbolig kontra enebolig) ved avveiningen. En fritidseiendom er gjerne et sted hvor man kommer til for å slappe av og nyte stillhet. Samtidig er det helt klart verre å ha en bolig i støyutsatt område da man her må leve med støyen i hverdagen. Det flyges også sjeldnere i ferier og helger når en fritidsbolig normalt er i bruk.

Den generelle fordelten med å tillate nybygg vil alltid være grunneiers råderett over egen eiendom og ønske om å få benytte denne som før. Et forbud vil være inngripende for eier. Dog er det en bestående fritidsbolig her. Normalt vedlikehold er ikke søknadspliktig og rammes ikke av LNF sone eller støysonekart. Men en vesentlig oppgradering som sannsynligvis vil være nødvendig for å kunne benytte fritidsboligen, vil også kunne bli søknadspliktig og dermed kostnadskrevende dersom krav til oppfyllelse av innendørs støynivå skal ivaretas. En vil imidlertid nevne at krav til innendørs støynivå er lavere - 35 dB - for restaurering av eldre hus enn for nybygg.

Det synes klart at gjenoppbygging er noe støyretningslinjen mener man bør akseptere etter nærmere vurdering. Som nevnt synliggjøres også dette i dagens støykart - men der begrenset til sone IV. Er det sannsynlig at nye regler etter implementering av nytt kart i kommuneplanen vil tilsi strengere krav ved at det f.eks. kun i ytterste deler av rød sone vil tillates gjenoppbygging? Dette f.eks. fordi "kravet" i retningslinjen om dokumentasjon på at innendørs støynivå mm må tilfresstilles, ikke vil være mulig?

På en annen side: Er det urimelig å nekte bygging nå dersom det er stor sannsynlighet for at gjenoppbygging vil tillates etter nytt støysonekart/ ny arealplan?

Kommunen vil vurdere å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud for utvalgte områder i kommunen i påvente av revidert kommuneplan med implementert nytt flystøysonekart. Dette er ikke endelig besluttet, men er høyst sannsynlig jfr. orientering til formannskapet nylig.

*Vurdering etter naturmangfoldloven:*

Et evt. nybygg skal oppføres på lokalitet som allerede er bebygd, delvis inne på hageareal på fradelt tomt. Tomta har ingen særskilte naturverdier.

#### *Utforming og estetikk:*

I planutvalgets vedtak om riving ble det satt følgende vilkår ved evt. nybygg på tomten:

"Under forutsetning av at det blir gitt tillatelse til oppføring av ny bygning på eiendommen, må denne gis en plassering, utforming og en størrelse som harmonerer med den stedlige byggeskikk." Omsøkte bygg har tilsvarende volum, plassering og vindussystem som eksisterende strandsitterstue. Økt arealbehov er løst på en god måte ved at tilbygget er plassert tilbaketrukket fra langfasaden mot sjøen. Hovedformen vil dermed bevares.

#### *Konklusjon:*

Med de usikkerheter som foreligger mht hvilke restriksjoner som vil bli lagt på områdene nær flystasjonen, også i forhold til gjenoppbygging, mener administrasjonen at dispensasjon ikke bør innvilges. Tiltaket kan vurderes på nytt når ny arealplan er vedtatt.

#### **Utvalgslederens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges herved dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - LNF sone 1 - for oppføring av fritidsbolig på gnr. 74, bnr. 361 som omsøkt.

Vilkår: Endelig byggetillatelse etter PBL § 20-1 kan ikke gis før det foreligger en støyutredning som dokumenterer at tekniske forskrifters krav til innendørs støynivå blir tilfredsstilt. Støyutredningen skal også omfatte støyforhold utendørs og vise hvorledes en så langt det lar seg gjøre har søkt å etablere stille side jfr. retningslinjene T 1442

Begrunnelse: Tiltaket gjelder gjenoppbygging av eksisterende fritidsbolig på allerede fradelt tomt. Planutvalget har tidligere gitt tillatelse til riving og dermed signalisert at gjenoppbygging ville bli godkjent. Anleggseier (forsvarbygg) har tilrådd gjenoppbygging med henvisning til at T 1442 - Retningslinjer for støy i arealplanlegging - åpner for at gjenoppbygging kan tillates. Tiltaket kommer ikke i konflikt med de hensyn som LNF sone 1 skal ivareta.

Planutvalget legger også vekt på at tiltaket gjelder fritidsbolig. På en militær flyplass vil aktiviteten i helger og sommerferie være redusert og belastningen vil dermed være mindre.