



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN FOR BOBILPARKERING - 1621/64/118 - BAKKELI AKTIVITETSSENTER

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og 21-4, gir Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, og godkjenner etablering av bobilparkering på gnr. 64, bnr. 118, på følgende vilkår:

- bobiler, campingvogner og lignende kan ikke hensettes på eiendommen for lengre tid enn en uke om gangen.

Sakens bakgrunn og innhold

Bakkeli aktivitetssenter ved Lars Arne Raanes søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for etablering av bobilcamp på gnr. 64, bnr. 118, tidligere Grande/Garten skole.

Planutvalget behandlet tilsvarende sak 18.09.2012, og fattet da følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-1 gis herved dispensasjon fra kommuneplanens arealdel med tilhørende tillatelse til tiltak, for etablering av campingplass på område som omsøkt.

Dispensasjonen gis midlertidig fram til 1.1. 2018.

Begrunnelse: Tiltaket er i ikke i strid med hensynene bak LNF-formålet. Videre vektlegges at en campingplass uten behov for nye bygg og større investeringer, kan revurderes og evt. avvikles uten større tap for eierne dersom fremtidig støybelastning blir for stor eller om eiendommen i verste fall vil måtte innløses.

Campingvogner er flyttbare tiltak, og bør ikke vurderes på samme grunnlag som bolig/fritidsbolig. Fremtidig støysituasjon og restriksjoner på arealbruken er fortsatt uavklart, og retningslinje T 1442 åpner for en skjønnsmessig vurdering av hvorvidt arealbruk med støyfølsomt bruksformål bør tillates.

Tiltakshaver er kjent med at støybelastningen på eiendommen vil forverres som følge av at Stortinget har vedtatt at ØHF er blir ny enebase for de nye kampflyene. Investeringer som gjøres i forbindelse med etablering av campingplassen samt tapt framtidig inntekt dersom plassen må avvikles kan ikke påregnes erstattet av kommunen.

Formålet i kommuneplanen var da LNF. Eiendommen er nå regulert til Kombinert bebyggelse og anlegg. Søknaden er noe endret i forhold til i 2012 – det skal nå i hovedsak legges til

rette for bobilparkering. «Plassen vi har egner seg bedre til dette med hensyn til tilgjengelig areal samt at det vil være en komplettering av eksisterende tilbud på Ørland».

Begrunnelsen dreier seg i hovedsak om en vurdering av markedet:

«Kundegruppen vi primært vil rette oss mot er bobiler. Det selges bobiler som aldri før og nordmenn ønsker i større grad å feriere i eget land. Vi ser oss som et supplement til Austrått camping og kan utfylle tilbudet de har.

Vi vil også rette oss inn mot fugletittermiljøet med tenke på nærhet til Grandefjæra. Vi ser også mot tailspottermiljøet som vi mener vil være interesserte i Ørland i lang tid fremover. Vi har utsikt på første rad til avgang og ankomst til F35 og selv om vi lokale gjerne tenker på økt støy, så vil nok dette oppfattes som en attraksjon som vi mener vil trekke folk til Ørlandet.

Videre så er kitere noen vi ønsker å tiltrekke oss. Fjæra nedenfor oss og mot Beian er hyppig brukt av kitere og disse ser vi også som potensielle kunder hos oss.»

Fylkesmannen og Forsvarsbygg har gitt uttalelse til saken. Fylkesmannen minner om at det er kommunen som skal vurdere om tiltaket omfattes av reguleringsplikten som framgår av plan- og bygningslovens § 12-1. Videre peker Fylkesmannen på at «støy er et voksende miljøproblem som rammer svært mange mennesker». Sør-Trøndelag fylkeskommune har ikke merknader til tiltaket.

Forsvarsbygg viser til beregninger av utendørs støynivå foretatt av Sintef. Dagens «Lden» (gjennomsnittsstøy) er 57,3 dB, mens framtidig støynivå er beregnet til 60,1 dB.

Forsvarsbygg er «betenkt» når det gjelder etablering av en bobilcamp på omsøkte eiendom. De nevner også at tiltakshaver ikke kan påregne at investeringer i forbindelse med dette tiltaket blir erstattet av Staten dersom tiltaket i fremtiden måtte avvikes på grunn av Forsvarets virksomhet.

Folkehelsevurdering

Støy gir helseplager for mange, men som regel etter vedvarende/langvarig støypåvirkning. De nye flyene (F-35) vil lage adskillig mer støy enn de gamle (F-16). I herværende sak vil i all hovedsak være snakk om kortvarige opphold. Mange av disse vil kanskje kunne anses som «støyturister», som oppsøker flystøyen som en attraksjon. Rådmannen vil ikke fraråde tiltaket ut fra en folkehelsevurdering.

Administrasjonens vurdering

Bakgrunnen for den midlertidige dispensasjonen som ble gitt i 2012, var i hovedsak at det nye støykartet for flystasjonen ikke var klart enda. Det var usikkerhet om eiendommen/tiltaket ble liggende i gul eller rød sone. Nå er det avklart at eiendommen ligger i gul sone, rett nok i øvre del av «mørkegul» sone, nær grensen for rød støysone (eiendommen er markert med blått):



Tiltaket omfattes etter rådmannens vurdering ikke av reguleringsplikten i henhold til plan- og bygningslovens § 12-1. Tiltaket er avgrenset på en eiendom, som synes å være passe stor for den omsøkte etableringen. Rådmannen kan ikke se at tiltaket berører andre interesser i så stor grad at det bør kreves regulering.

Verken Fylkesmannen eller Forsvarsbygg er særlig positive til omsøkt etablering. Begge peker på at støy kan bli en vesentlig ulempe for tiltaket. Rådmannen legger til grunn at tiltakshaver er klar over at støynivået vil bli vesentlig høyere enn i dag, og kan vurdere tiltaket ut fra dette. Dette er et tiltak som ikke krever veldig store investeringer, og det er mulig å starte litt forsiktig og se hvordan det går.

Det er i søknaden angitt at avløpet fra tiltaket vil kunne gå til eksisterende slamavskiller. I søknaden fra 2012 er det angitt følgende: «Vi har infrastruktur som sanitæranlegg og dusjer som skal kunne ta belegget. Vi planlegger med 20 plasser pluss litt plass for teltovernatting». I og med at dette er en tidligere skole, skulle kapasiteten være god nok.

Det er i dag en tømmestasjon for bobiler i kommunen – på Austrått camping. Det er angitt i søknaden at en tenker å etablere en tømmestasjon for «gråvann og campingtoaletter» i forbindelse med etablering av bobilcampen. Rådmannen legger til grunn at dette ikke er tenkes etablert en tømmestasjon for «svartvann» fra bobiler, og forutsetter at det i så fall blir forelagt kommunen på forhånd.

Rådmannen mener at satsningen som gjøres på Bakkeli aktivitetssenter er positiv. Det finnes trolig et bra marked for dette tiltaket, da området ligger like ved ramsar-områdene som besøkes av fugleinteresserte fra «hele verden».

Vurdering etter naturmangfoldloven:

Området som skal benyttes til campingplass er gress-slette som tidligere har vært brukt til fotballbane. Området har dermed ingen særskilte naturverdier.

Dispensasjonsvurdering:

Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynet bak en bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon må være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Formålet i kommuneplanen er Kombinert bebyggelse og anlegg. Omsøkte tiltak har ikke elementer eller konsekvenser som er eller kan være til vesentlig ulempe for dette formålet. Tiltaket berører i liten grad andre interesser. Tiltaket vurderes å ha positive samfunnsmessige konsekvenser. Samlet sett vurderes fordelene med å gi dispensasjon som klart større enn ulempene. Ut fra bl. a. folkehelsevurderinger, bør det være en begrensning på hvor lenge en bobil kan stå på eiendommen.

I og med at det i utgangspunktet ikke er snakk om søknadspliktige byggetiltak, kan tiltaket også godkjennes dersom planutvalget velger å gi dispensasjon.

Vedlegg:

- 1 Campingplass på Grande
- 2 SV: Foreløpig svar vedr. søknad om campingplass på Grande
- 3 Skisse i pdf - 1621/64/118
- 4 Søknad om dispensasjon - 1621/64/118
- 5 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - etablering av bobilcamping - Bakkeli aktivitetssenter - Ørland 64 118
- 6 Uttalelse fra Forsvarsbygg - Oppstillingsplass for bobiler
- 7 Særutskrift - Søknad om etablering av campingplass - gnr. 64, bnr. 118 - Bakkeli aktivitetssenter