



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
18/22	Planutvalget - Ørland kommune	13.06.2018

DISPENSASJON FRA PBL. § 1-8 FOR ISTANDSETTING AV BEVARINGSVERDIG BYGNING OG OPPFØRING AV TO TILBYGG - 5015/74/361 - NESSAVEGEN 87

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 på eiendommen gnr. 74 bnr. 361.

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet etter plan- og bygningsloven § 1-8 for istandsetting av eldre strandsitterstue og oppføring av to tilbygg til denne. Søknaden omfatter også etablering av ny adkomstveg.

Søknad om rammetillatelse ble mottatt av kommunen den 27.10.2017, og søknad om dispensasjon ble mottatt 21.12.2017.

Det er oppgitt i søknaden at hensikten med tiltaket er å utvikle eiendommen til en fullverdig bolig etter dagens standard, der eksisterende bygning inngår i helheten.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at tiltaket vil være et positivt bidrag til natur- og kulturmiljøet, og at det vil være positivt for landskapet og kulturmiljøet at eiendommen istandsettes og utvikles til en harmonisk enhet.

Eiendommen ligger i område med arealformål LNF i Kommuneplanens arealdel 2014-2026. Den ligger også innenfor rød støysone 2, og eksisterende bygning omfattes av bestemmelsesområde for bevaring av regionalt verdifullt kulturmiljø, herunder kulturmiljøet Høya-Neset-Uthaug, i kommuneplanen.

Det er i tilhørende rammesøknad søkt om fravik fra byggt teknisk forskrift (TEK) for den delen av tiltaket som omfatter reparasjon/oppgradering av bestående bygning. Fravik begrunnes med at det ikke vil være mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader. Det er oppgitt at bygningen vanskelig kan tilpasses tekniske krav, blant annet i forbindelse med krav til romhøyde, energieffektivitet og radonsikring.

Naboer og gjenboere ble varslet på lovbestemt måte i slutten av september 2017, og i forbindelse med dispensasjon i desember samme år. Det var innkommet merknad til omsøkte tiltak fra Forsvarsbygg, datert 23. oktober 2017. Forsvarsbygg anmodet om at kommunen måtte avvente søknadsbehandlingen til Kommunal- og moderniseringsdepartementet hadde tatt stilling til innsigelsen til den vedtatte kommuneplanen. Det er ikke innkommet merknader fra øvrige naboer og gjenboere.

Søknaden har ligget i bero frem til avgjørelsen fra departementet forelå i februar 2018. Saken ble sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og til Forsvarsbygg for uttalelse den 27.02.2018. På grunn av at forsendelsen var stor og med mange filer, ble ikke saken mottatt av fylkeskommunen og Forsvarsbygg, og den ble derfor oversendt på nytt i mars/april. Dette har dessverre medført en del forsinkelser i saken.

Fylkesmannens uttalelse ble mottatt 19.03.2018. Fylkesmannen fraråder kommunen å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 for det omsøkte tiltaket. Det er i uttalelsen vist til at sjø- og strandområdene ved Neset har stor verdi for plante- og dyreliv, og at det omsøkte tiltaket medfører inngrep i 100-metersbeltet som ikke er tilrådelig. Fylkesmannen peker også på boligens beliggenhet i rød støysone, der det som hovedregel ikke skal etableres nye boliger. Det er anført at eksisterende bolig neppe er egnet til beboelse i dag, og at prosjektet reelt sett fremstår som et nybygg, der eldre bygningsdeler inngås. Fylkesmannen mener det omsøkte tiltaket åpenbart vil medføre bosetting i rød støysone og at det er lite sannsynlig at det vil være mulig å sikre akseptable støyforhold for fremtidige beboere.

Fylkeskommunens uttalelse ble mottatt av kommunen den 10.04.2018. I uttalelsen er det lagt vekt på hensynet til kulturmiljøet som omsøkte bygning er en del av. De mener en utvidelse av bygningsmassen som omsøkt er så omfattende at det vil ha negativ virkning på det regionalt viktige kulturlandskapet. Fylkeskommunen fraråder tiltaket som omsøkt. De mener imidlertid det vil være langt mindre konfliktfylt å tilrettelegge for fritidsbolig.

Kommunen har bedt om uttalelse fra Forsvarsbygg, da deres saksområde anses å være berørt i saken. Det bemerkes at Forsvarsbygg fikk nabovarsel i september 2017, men søknaden er vesentlig endret siden da, og kommunen vurderte det som formålstjenlig å sende saken direkte til dem for uttalelse. Svar fra Forsvarsbygg ble mottatt 25.04.2018. De viser til at omsøkte bygning ikke har vært benyttet som helårsbolig på veldig mange år, og viser til at ytterligere bosetting i rød sone ikke er ønskelig ut fra et helseperspektiv. Forsvarsbygg mener helseperspektivet taler for å ikke akseptere omsøkte tiltak.

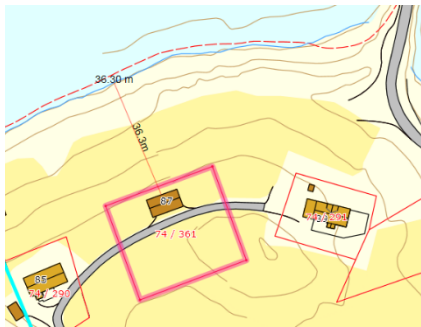
Det er innkommet reviderte tegninger av tiltaket etter høringsperioden, der garasjen er tatt ut. Dette reduserer bygningsvolumet betraktelig, og vurderes som en bedre løsning enn den omsøkte. Saken er ikke sendt ut på ny høring, da endringene ikke anses å endre forutsetningene for dispensasjonen, ei heller høringspartenes hovedanførsler.

Administrasjonens vurdering

Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Etter bestemmelsens første ledd skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må kommunen vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal også legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Eksisterende strandsitterstue ligger i underkant av 40 meter fra sjøen. Omsøkte tilbygg på hver side er trukket lenger bak enn hovedbygningen, slik at byggelinja mot sjøen ikke vil endres som følge av tiltaket. Det må likevel tas i betraktning at omsøkte dispensasjon vil

endre situasjonen, fra en eldre, ubebodd stue ut mot sjøen til en fullverdig bolig med tilhørende utvidelser og opparbeiding av boligtomt. Dette vil medføre inngrep i 100-metersbeltet langs sjøen og det vil til en viss grad medføre økt privatisering av strandsonen sammenlignet med dagens situasjon.



Det er i søknaden anført at istandsetting av eiendommen vil være et positivt bidrag i landskapet. Hensynet til kulturlandskapet og bevaring av bygningen kan spille inn som en fordel i vurderingen av om dispensasjon kan gis. Det er helt klart i kommunens interesse at eldre stuer istandsettes, særlig med tanke på at bygningen er underlagt vern i kommuneplanen. Søknaden omfatter imidlertid også utvikling av eiendommen til en boligeiendom, og istandsetting må ikke skje på en måte som er i strid med vernet. Det må derfor vurderes hvor vidt tiltaket kan aksepteres innenfor rammene av kommuneplanens arealdel pkt. 0.9 Bevaring av regionalt verdifulle bygninger og kulturmiljø innenfor rød støysone.

I henhold til bestemmelsen skal bygninger som omfattes av pkt. 0.9 ikke rives eller flyttes, men skal bevares der de står. Formålet er å ta vare på et viktig kulturmiljø. Et av de viktigste kjennetegnene ved kulturmiljøet på Nesset er de frittliggende strandsitterstuene som ligger på rekke langs sjøen, og som sammen danner karakteriske silhuetter både fra landsiden og fra sjøen. Omsøkte strandsitterstue er en del av dette helhetlige miljøet, og dens dimensjon og plassering i landskapet er i den sammenheng vesentlig.



T.v.: Frittstående strandsitterstuer på rekke, foto av Anders Beer-Wilse, ca. 1920. T.h.: Foto av Silje Taftø Petersen, 2016

Omsøkte tiltak består blant annet i å oppføre to tilbygg som kobles på gavlveggene til eksisterende bygning. Tilbyggene er utformet med saltak og underordner seg hovedbygningen på en relativt god måte. Tiltaket vil likevel føre til at eksisterende strandsitterstue blir en mindre del av et større, sammenhengende volum. Det bebygde arealet på tomten vil firedobles med det omsøkte tiltaket, og det vil også medføre at tre av de fire fasadene på huset blir bygget igjen. Fylkeskommunen mener at tiltaket er så omfattende at det vil ha negativ effekt på kulturmiljøet, og at det vil redusere eksisterende bygnings verneverdi. Fylkeskommunen uttaler også at komplettering av tun ikke er stedstypisk for de frittstående historiske bolighusene på Nesset, og at bevaring og istandsetting av bygget og en utbygging med referanse i tradisjonelle tilbygg på tilsvarende stuer er det meste som kan aksepteres i dette kulturmiljøet. Kommunen ser utfordringene med omsøkte tilbygg, samtidig som det er forståelig at det er nødvendig med noe areal for å

74/361

12000/11989

NY ADKOMSTVEG

Tiltakshavere og ansvarlig søker er kjent med støyproblematikken, og har opplyst at innendørs støy vil bli tilfredsstilt i tilbyggene. Det er søkt om fravik fra teknisk forskrift for den delen av tiltaket som omfatter istandsetting av bestående bygning. I søknaden oppgis mulige fravik i forbindelse med krav til romhøyde, energieffektivitet og radonsikring. Innendørs støynivå er ikke nevnt, men anses å være blant de kravene som vanskelig kan tilfredsstilles i det bevaringsverdige bygget. Det kunne alternativt blitt løst ved å omgjøre soverommet i andre etasje til et bruksformål som ikke er definert som støyømfintlig. Støy vil for øvrig også være problematisk med tanke på uteområder. Innglasserte uteoppholdsareal vil trolig ikke kunne aksepteres i bevaringsområdet.

Fylkesmannen påpeker i sin uttalelse at omsøkte prosjekt åpenbart vil medføre bosetting i rød støysone, siden dagens standard neppe er egnet for beboelse. Forsvarsbygg anfører det samme. Kommunen har tatt utgangspunkt i matrikkelføringa for den aktuelle boligen, hvilket er i tråd med den praksis som er fulgt i saker som angår krav om støytiltak i rød og gul støysone. Strandsitterstua er registrert som bolig, men det fremgår av søknadens vedlegg at eksisterende bygning i realiteten ikke har vært bebodd siden 1970-tallet. Det bærer også bygningens tilstand preg av.

Det bør i den sammenheng nevnes at ved behandling av dispensasjonssøknaden for fradeling av tomta i 2007, ble det vedtatt i planutvalget å tillate «fradeling av bebygd tomt på 1 daa fra eiendommen gnr. 74, bnr. 4 til fritidsformål». Fradeling ble med andre ord gitt ut fra den forutsetning at tomta skulle brukes til fritidsformål.

Til tross for kommuneplanens strenge restriksjoner til støyømfintlig bebyggelse i rød støysone, må det tas i betraktning at bygningen er underlagt vern. Bygninger med regionalt vern i rød støysone tillates ikke flyttet eller revet, men skal bevares der de står. Det er i den forbindelse viktig at de vernede byggene får en formålstjenlig bruk, for å unngå forfall og tap av kulturminneverdier. Samtidig forutsetter det at tiltak/endringer ikke hindrer formålet med bevaring av kulturlandskapet. Det kan vanskelig oppnås når målet er å etablere en fullverdig bolig. Det vil, som fylkeskommunen uttaler, være langt mindre konfliktfylt å benytte strandsitterstua som fritidsbolig, og å tilføye et mindre tilbygg eller anneks. Dette både med tanke på kulturmiljøet/landskapet, støykrav og tekniske utfordringer. Krav til innendørs støy er lavere for fritidsboliger. For øvrig er omkringliggende strandsitterstuer i kulturmiljøet på Nesset fritidsboliger.

Konklusjon

Det er mange krav og hensyn som spiller inn i vurderingene i denne saken, og det er her grunn til å reise spørsmål om hvilke hensyn som skal veie tyngst. Kommunen er opptatt av å være løsningsorientert og fleksibel for å unngå forfall av bevaringsverdige bygninger i rød støysone. Støyproblematikken er imidlertid såpass stor at det er vanskelig å oppnå tilfredsstillende innendørs og utendørs støynivå på tomta, all den tid man må bygge innenfor tomtegrensene og i retning flystøyen. Tunformen kunne muligvis bidratt til en viss grad av skjerming, men så lenge det ikke anses å være stedstypisk og i tråd med kulturmiljøet på Nesset, er det vanskelig å argumentere for at omsøkte dispensasjon og rammetiltak gir fordeler som er klart større enn ulempene. Det vil være langt enklere å imøtekomme de ulike krav og hensyn dersom man valgte å bruke bygningen til fritidsformål, selv om det ikke nødvendigvis er tiltakshavers primære ønske og behov. På grunn av støyforhold og bygningens karakter og tilstand er ikke boligformål et forsvarlig bruksvalg.

Fordelene ved å gi dispensasjon er, etter en samlet vurdering, ikke vesentlig større enn ulempene, og dermed er ikke vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 oppfylt. I tillegg kommer at kommunen ikke bør dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i 100-metersbeltet i henhold til § 1-8 når en berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssaken, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd.

Vedlegg:

- 1 Situasjonsplan 150218
- 2 Ny fasade sør 160218
- 3 Ny fasade nord 160218
- 4 Ny fasade vest 160218
- 5 Ny fasade øst 160218
- 6 Snitt A-A 160218
- 7 Snitt C-C 160218

- 8 Ny plan første etasje 160218
- 9 Ny plan andre etasje 181217
- 10 Redegjørelse kulturminner - 5015 74 631 - Nessavegen 87.compressed
- 11 Uttalelse - dispensasjon fra PBL § 1-8 og fra kommuneplanens arealdel - Istandsetting av bevaringsverdig bolighus samt oppføring av to tilbygg - Nessavegen 87 - Ørland 74 361
- 12 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om oppføring av to tilbygg på 5015/74/361 - Nessavegen 87 - Ørland kommune
- 13 Vedrørende søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for tiltak i rød støysone - 5015/74/361
- 14 Rev. tegninger til 5015/74/361 etter høringsperioden FASADE SØR_120418
- 15 Rev. tegninger til 5015/74/361 etter høringsperioden FASADE VEST_120418
- 16 Rev. tegninger til 5015/74/361 etter høringsperioden PLAN 1. ETG._120418