

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

REVIDERTE TEGNINGER - DISPENSASJON FRA PBL. § 1-8 FOR Istandsetting AV BEVARINGSVERDIG STRANDSITTERSTUE OG OPPFØRING AV TILBYGG - 5015/74/361 - NESSAVEGEN 87

Rådmannens innstilling

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

Begrunnelsen er angitt under administrasjonens vurdering.

Det settes følgende vilkår:

Ved eventuelle fremtidige tiltak på eiendommen, slik som uthus/garasje, skal plassering og utforming godkjennes av kommunen. Dette for å ivareta hensynet til kulturmiljøet.

Sakens bakgrunn og innhold

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet etter plan- og bygningsloven § 1-8 for istandsetting av eldre strandsitterstue, samt oppføring av tilbygg til denne, ble behandlet i planutvalget 13.06.2018.

I henhold til planutvalgets innstilling har tiltakshaver vært i dialog med kommunen om en løsning som bedre ivaretar hensynet til strandsittermiljøet på Nesset. Nye tegninger er mottatt av kommunen den 28.08.2018.

Det er nå foretatt betydelige grep for å redusere tiltakets volum og utstrekning med hensyn til strandsittermiljøet på Nesset. Tiltaket omfatter et enkelt tilbygg i en etasje som er koblet til hovedhusets vestgavl. Tilbygget har en tradisjonell utforming, med saltak og stående kledning.

Søknad om rammetillatelse ble mottatt av kommunen den 27.10.2017, og søknad om dispensasjon ble mottatt 21.12.2017. Søknaden omfatter også etablering av ny adkomstveg.

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 byggteknisk 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 konfliktfyllt å tilrettelegge for fritidsbolig.

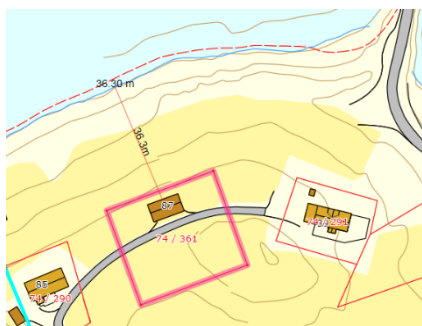
Kommunen har bedt om uttalelse fra Forsvarsbygg, da deres saksområde anses å være berørt i saken. Det bemerkes at Forsvarsbygg fikk nabovarsel i september 2017, men søknaden er vesentlig endret siden da, og kommunen vurderte det som formålstjenlig å sende saken direkte til dem for uttalelse. Svar fra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

Saken ble behandlet i planutvalget 13.06.2018, der følgende ble vedtatt:
Ørland kommune ved planutvalget er positiv til saken, men bygningsmassen blir for stor i forhold til de øvrige strandsitterstuene på Nesset.

Det er i den forbindelse innkommet reviderte tegninger av tiltaket, der bygningsvolumet er redusert betraktelig.

Administrasjonens vurdering

Eksisterende strandsitterstue ligger i underkant av 40 meter fra sjøen. Omsøkte tilbygg 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. Tiltakets omfang er dog vesentlig redusert i forhold til opprinnelig søknad, og det er nå tatt mer hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

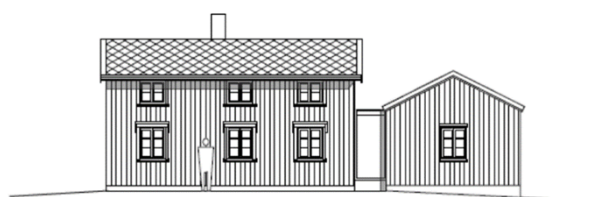


3

A black and white photograph showing a small coastal settlement. In the foreground, there is a body of water with visible ripples. Along the shoreline, several small, simple buildings are scattered. Some are white with dark roofs, while others are darker. The buildings are situated on a slightly elevated area. In the background, a large, hazy mountain range stretches across the horizon under a cloudy sky.



Omsøkte tiltak består nå i oppføring av et tilbygg som kobles på gavlveggen til eksisterende bygning. Reviderte tegninger viser et tilbygg med tilnærmet samme grunnareal og takvinkel som hovedhuset. Plassering og utforming har klare referanser til den lokale byggeskikken, og tilbygget underordner seg hovedbygget ved å være i en etasje.



A line drawing of a small, single-story building. It features a chimney on the left side of the roof. The roof is gabled on the left and has a section with a diamond pattern on the right. The building has vertical siding and a small window with a grid pattern.

Tiltaket, slik det nå fremstår, tilpasser og underordner seg det landskapet og kulturmiljøet det er en del av, samtidig som det muliggjør vern gjennom bruk uten at det går på bekostning av opplevelsen av kulturlandskapet. Løsningen anses å være i tråd med de rådene som fremgår av fylkeskommunens uttalelse av 10.04.2018.

Eksisterende adkomstveg ligger tett ved den eldre stua, og er omsøkt flyttet. Vegen følger terrenget, og anses å være et mindre inngrep som også kommer naboeene til gode.

Rød støysone

Boligen ligger i rød støysone. Det fremgår av pkt. 7.1.2 i kommuneplanens bestemmelser at det ikke tillates oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse, slik som boliger, i denne sonen. Forbudet gjelder også bruksendring til slike formål, med unntak av bruksendring fra bolig til fritidsbolig. For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, samt om- og tilbygging, så fremt ingen nye boenheter etableres. I alle tilfeller skal kravene til innendørs støynivå, jf. T-1442, tilfredsstilles.

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. Strandsitterstua er registrert som bolig, men det fremgår av søknadens vedlegg at eksisterende bygning i realiteten ikke har vært bebodd siden 1970-tallet. 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.

Det kunne med fordel vært vedlagt en støyfaglig utredning i søknaden. Kommunen har likevel valgt å avvende krav om støyfaglig utredning til eventuell søknad om igangsetting.

Fylkesmannen etterlyser en nærmere vurdering av helsemessige forhold for fremtidige beboere, og minner om at støy er en viktig årsak til redusert helse og trivsel. Tiltakshaver og ansvarlig søker er kjent med støyproblematikken, og har opplyst at innendørs støy vil bli tilfredsstilt i tilbygget. 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. Støy vil for øvrig også være problematisk med tanke på uteområder. Innglasserte uteoppholdsareal vil trolig ikke kunne aksepteres i bevaringsområdet. Det er ellers anført muntlig fra tiltakshavers side at de er vant med å leve i flystøyen, og at de ikke anser det som problematisk.

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.

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. Tiltaket, slik det fremstår nå, tilpasser og underordner seg landskapet og miljøet det er en del av, uten at det går på bekostning av opplevelsen av kulturlandskapet.

Kommunen bør imidlertid ikke dispensere fra planer og forbudet i 100-metersbeltet når en berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssaken, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd. De fleste anførsler i fylkeskommunens og fylkesmannens uttalelser er hensyntatt gjennom redusert omfang av tiltaket, jf. reviderte tegninger, med unntak av fylkesmannens anførsel vedrørende bosetting i rød støysone. Til dette punktet vil kommunen replisere at bevaringshensynene spiller en vesentlig rolle i vurderingen, og at fordelene samlet sett vurderes som større enn ulempene.

Administrasjonen vurderer at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfelle. Fordelene ved å gi dispensasjon som større enn ulempene, slik at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses som oppfylt.

Søknad om rammetillatelse blir behandlet administrativt ved positivt vedtak i herværende dispensasjonssak.

Vedlegg:

- 1 SIT.PLAN_05.07.2018
- 2 PLAN 2. ETG._05.07.2018
- 3 PLAN 1. ETG._05.07.2018
- 4 SNITT A-A_05.07.2018
- 5 FASADE NORD_05.07.2018
- 6 FASADE VEST_05.07.2018
- 7 FASADE SØR_05.07.2018
- 8 FASADE ØST_05.07.2018