



Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Uttalelse- Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og hundremetersbeltet for fradeling av boligtomt fra 5015/73/4

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.
Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene:

Landbruk

Det er søkt om fradeling av ei boligtomt på to dekar fra gnr. 73 bnr. 4 i Ørland kommune. Gnr. 73 bnr. 4 er en landbrukseiendom med driftssenter som ligger i rød støysone i forhold til kampflybasen. Eierne har kjøpt ny bolig i Ervika, og er i forhandlinger med Forsvarsbygg om innløsning av våningshuset på gården.

Boligtomta som er søkt fradelt skal overdras til en sønn av eierne, som ønsker å drive landbrukseiendommen på sikt. Tomta er søkt fradelt på areal som kommunen beskriver som berglendt mark med liten produksjon av gras og skog. Vi slutter oss til kommunens landbruksfaglige vurdering slik den framgår av saksframlegg til jordlovbehandlingen den 12.02.2019. Her heter det bl.a. at avstanden til dyrket mark ikke er så stor, slik at tomta bør trekkes om lag 4-5 meter unna veien som grenser til jordbruksarealene.

Vårt faglige råd er derfor at tomta trekkes noe lenger unna veien og jordbruksarealene, og at dette gjøres i samråd med kommunale landbruksmyndigheter.

Klima og miljø

Det søkes dispensasjon fra LNF-formål, samt pbl. § 1-8 for fradeling av tomt til boligformål fra landbrukseiendommen gbnr 73/4. Fylkesmannen mener at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det tillates utbygging i områder som ikke er avklart i overordna plan. En slik praksis vil over tid føre til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Fylkesmannen påpeker at sumeffekten av en bit-for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, og det vil også ha samfunnsøkonomiske konsekvenser.



Fylkesmannen viser videre til at Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) gjelder for planlegging i hele landet og skal tilpasses regionale og lokale forhold. Det går frem av retningslinjene at utbygging av nye boliger i all hovedsak bør skje i grendesentre og kommunesentre med etablert sosial og teknisk infrastruktur.

Naturmangfold

Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (pbl. § 1-8). Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. I denne sammenheng viser vi også til de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Ørland kommune er i disse retningslinjene vurdert som en kommune med stort arealpress. I retningslinjene står det at byggeforbudet i strandsonen som hovedregel skal praktiseres strengt.

Det er et sterkt press på strandsonearealene i kommunen. Dette er areal der sjø og land møtes, og områdene har bl. a. stor verdi både for plante- og dyreliv. Sjøområdene ut for omsøkte tomt er registrert som bløtbunnsområde i strandsonen av svært viktig verdi. Slike områder er viktige for fugl, og mange ulike arter bruker land- og sjøområdene ved aktuelle lokalitet som beite- og hekkeområder. I tillegg vil omsøkte tomt ligge i nærheten til Grandefjæra naturreservat, der formålet med vernet er bevaring av internasjonalt viktig våtmarksområde med vegetasjon, fugleliv og annet dyreliv som finnes her. Det opplyses at det går en privat veg nedenfor omsøkte tomt, men Fylkesmannens vurdering er at en ny bosetting, som omsøkt, kan medføre økt aktivitet og forstyrrelser for naturverdiene i strandsonearealene.

Støy

Fylkesmannen har vært i kontakt med Forsvarsbygg i forbindelse med omsøkte tiltak. Tomten har beliggenhet i øvre del av gul støysone, og ligger ca. 200 meter sør for landbrukseiendommen som ligger i rød støysone. Eiendommen gnr. 73 bnr. 2 som ligger rett sør for omsøkte tomt har et estimert støy nivå på 60,3 L_{den}. I kommuneplanens arealdel foreligger det ikke generelt byggeforbud i gul støysone. Støy er for øvrig ikke tematisert i søknaden, og det fremgår heller ikke noen egen vurdering fra kommunen vedrørende temaet støy. Spesielt kan det fremheves at det ikke er redegjort for at helsemessige forhold for fremtidige beboere er vurdert. Støy er det viktigste miljømedisinske problemet i Norge i dag og en viktig årsak til både redusert helse og trivsel.

T-1442/2016 – retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging gir nærmere detaljer og skal også legges til grunn ved saker som den aktuelle, her vises det også til at praksisen for bygging i gul støysone er mer restriktiv i periferien enn i sentrumsområdene. For øvrig viser vi til at innendørs støy nivå sikres gjennom TEK17.

Fylkesmannen finner det svært uheldig dersom det åpnes for nybygging innenfor øvre del av gul støysone. Flystøy i denne sammenheng er også problematisk med hensyn til at denne type støy ikke kan skjermes, slik som vegstøy, og i denne saken vil det heller ikke være aktuelt med avbøtende tiltak. Det vil ikke være mulig å tilrettelegge for verken stille uteareal eller stille side på noen fasade.

Med bakgrunn i ovennevnte vil Fylkesmannen fraråde at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak. Hvis kommunen likevel går inn for å gi dispensasjon, stiller Fylkesmannen følgende vilkår:



- Gjennomføring av støyutredning før det tiltaket iverksettes
- Bygging av skjermet uteplass med takoverbygg. Et slikt takoverbygg vil dog ikke føre til godkjent uteareal i henhold til retningslinjene i T-1442/2016.

Dersom kommunen ikke vedgår disse vilkårene, ønsker Fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket.

Samfunnssikkerhet

Fylkesmannen ber om at kommunen avklarer med Forsvaret eventuell strålingsrisiko for det omsøkte arealet før godkjenning blir gitt.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Ved spørsmål til Fylkesmannens uttalelse ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Anne Sundet Tangen (e.f.)
seksjonsleder
Klima- og miljøavdelingen
Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Klima og miljø: Anne Cathrine Flaten – 74 16 81 97
Landbruk: Magnhild Melandsø – 73 19 92 66
Samfunnssikkerhet: Knut Bakstad – 74 16 83 37

Kopi:
Trøndelag fylkeskommune
Forsvarsbygg