

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalget - Ørland kommune	

Søknad om etablering av campingplass - gnr. 64, bnr. 118 - Bakkeli aktivitetssenter

Vedlegg:

- 1 Særutskrift - Søknad om etablering av campingplass - gnr. 64, bnr. 118 - Bakkeli aktivitetssenter.
- 2 Søknad om omregulering fra fotballbane til campingplass
- 3 Situasjonsskart
- 4 Utsnitt foreløpig støysonekart
- 5 Planer om overnatting og camping.
- 6 VS: Byggesaker Ørland kommune
- 7 Gjeldende støysonekart
- 8 Uttalelse - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - Etablering av campingplass - Bakkeli 1621/68/118

Sakens bakgrunn og innhold

I e-post datert 29.3 2012 retter Lars Arne Raanes en henvendelse til kommunen som bl.a. omhandler ønske om å etablere campingplass på den tidligere fotballbanen for Grande/Garten skole som nå er en del av Bakkeli aktivitetssenter. Henvendelsen er fulgt opp med et brev fra Raanes og hans samboer Liss Mari Solem datert 29.5.2012.

Området er i henhold til kommuneplanens arealdel underlagt planformål LNF sone 1 og søknaden må dermed håndteres som en dispensasjon fra arealplanen.

Området ligger i gjeldende støysonekart - retningslinje til gjeldende arealplan utarbeidet i tråd med T-1277 - i område sone II. I denne sonen "bør kommunen ikke tillate etablering av bygninger med støyfølsom bruksformål". Enkeltbygg kan tillates. Det står ingenting om campingplasser.

I nytt foreløpig støysonekart, ligger området like utenfor rød støysone, men jf. forsvarsbygg kan optimaliseringsprosessen føre til at støynivået blir noe høyere og at det falle innenfor. En viser også til SINTEF notat av 16.12.2011 - Beregning av flystøy for 3 alternative rullebaneutforminger - som viser at to av alternativene innebærer at området faller innenfor rød.

I følge T-1442 som nå gjelder for støysonekartlegging og retningslinjer til arealbruk i støysoner - anbefales ikke etablering av ny støysensitiv bebyggelse innenfor rød sone og varsomhet bør utvises ved arealbruk med støyfølsomt bruksformål. Her reguleres dermed også arealbruksformål - ikke bare bygninger.

Søknaden ble behandlet av planutvalget 12.6.2012 som en "første gangs behandling" før søknaden ble sendt på høring. Planutvalget konkluderte da med at de var positivt innstilt tilt at det ble gitt dispensasjon og tillatelse for campingplassen. Planutvalget la bl.a. vekt på at campingvogner er flyttbare tiltak og derfor ikke bør vurderes på samme grunnlag som fritidsbolig/boligbygg. Alternativt mente PLU at det kunne gis en midlertidig dispensasjon fremt til 2018 når nye F 35 er godt etabler på flystasjonen og støybildet er mer kjent.

Forsvarsbyggs uttalelse av 1.6.2012 var da kjent, og denne konkluderte med frarådning pga mulig framtidig rød støysone.

Etter behandlingen i PLU ble saken oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag som ga sin uttalelse i brev datert 5.7.2012. Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon med bakgrunn i framtidige støyforhold. De viser til at c-plassen ligger på grensen mellom rød og gul støysone i nytt støysonekart. Gul sone er en vurderingssone hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Fylkesmannen påpeker at det vil være vanskelig å gjøre avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold inne og ute.

Administrasjonens vurdering

Vurdering av støy:

Administrasjonen viser til vurderinger gjort i saksframlegg til behandling i PLU 12.6.2012. Administrasjonen tilrådet da en midlertidig dispensasjon fram til 2018.

Fylkesmannen kommenterer ikke alternativet med en midlertidig dispensasjon, men frarådet kommunen å gi tillatelse.

Vurdering av Fylkesmannens uttalelse: Siden det er flystøy som er støykilden i denne saken, er det klart at det er vanskelig å tilfredsstille kravene til utendørs (vanskelig med skjerming fra støykilde) og innendørs støyforhold (campingvogn gir dårlig isolasjon). Når det gjelder gul sone omtaler denne kun bygninger - ikke annen arealbruk. I rød sone hvor det også gis muligheter til unntak fra hovedregelen der støyforholdene inne og ute skal dokumenteres, er det rimelig usikkert om dette skal gjelde arealbruk som campingplass - og ikke bare bygninger.

Det vil jo være mye vanskeligere - om ikke umulig - å tilfredsstille krav til innendørs støynivå i en campingvogn enn i f.eks. fritidsbolig. Dersom kravene må tilfredsstilles, vil dette derfor bety at det blir vanskeligere å få etablert denne typen formål enn f.eks. bolig som ligger tilsvarende støyutsatt. Dette oppfattes ikke som fornuftig bruk av retningslinjene. Administrasjonen mener derfor at støyutredning for dokumentasjon av innendørs nivå ikke er relevant for campingvogner, men at formålet klart er støyfølsomt og derfor må vurderes nøye.

Som påpekt i saksframlegg til behandling i PLU 12.6.2012, mener kommunen at den satsning som gjøres på Bakkeli aktivitetssenter er positiv. Området ligger nært inntil fine friluftsområder og tilrettelagt Ramsarområdet. Campingplassen kan også benyttes ved øvelser og arrangementer ved flystasjonen. Det er ikke tilsvarende tilbud i området.

I forhold til om dispensasjon og tillatelse bør gis varig, vil det ut fra administrasjonens vurderinger være relevant å vektlegge at oppstilling av campingvogner er en helt annen bruk med en annen konsekvens for bruker enn en byggetillatelse for en varig bolig eller fritidsbolig. Campingvogneier kan selv vurdere om støybelastningen er for stor til å benytte området til formålet. Dette er også påpekt tidligere. Administrasjonen mener imidlertid at det også for dette bruksformålet bør være en grense for når etablering bør tillates i støyutsatt område, og at tillatsen derfor bør gis midlertidig fram til de nye F35 er ankommet flystasjonen.

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.

Utvalgslederens innstilling

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.