

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Thomas Engen

Saksnr	Utvalg	Møtedato
15/66	Formannskapet - Ørland kommune	22.10.2015

Rammetillatelse til rivning for 3 søknader

Vedlegg:

- 1 Søknad om rammetillatelse - 1621/63/61
- 2 Verne vurdering Nyheim
- 3 Søknad om rammetillatelse - 1621/63/86
- 4 Verne vurdering Soltun
- 5 Søknad om rammetillatelse - 1621/74/20
- 6 Verne vurdering Hagen

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune mottok 27.03.2015 totalt 5 søknader om rammetillatelse for rivning av bygninger overtatt av Forsvarsbygg i rød sone. Ørland kommune har foreløpig ikke behandlet disse søknadene blant annet i påvente av endelig reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon.

I Ørland kommune sine forslag til bestemmelser var det tatt inn forslag til krav vedrørende rivning i rød sone under §4.3.4:

Bygninger i rød støysone kan være flere hundre år gamle, mens de nye flyene har relativt kort levetid. Det må derfor utredes muligheter for at det rives færrest mulig bygninger i rød støysone, samt å se på muligheten for bruken av disse bygningene fremover. Utredningen må være ferdig før rivning av bygninger påbegynnes og senest innen 12 mnd. etter at reguleringsplanen er vedtatt.

Disse bestemmelsene ble tatt ut i KMD sitt endelige vedtak til reguleringsbestemmelsene datert 10.08.2015 og gjelder altså ikke.

Ørland kommune arbeider med utarbeidelse av retningslinjer for rivning og kartlegging av historiske bygninger i rød sone. Disse arbeidene er ikke ferdig. Kartleggingen av bygninger i rød sone er avgrenset til å gjelde bygninger og strukturer eldre enn 1945.

Normal saksgang er at administrasjonen behandler søknader om rivning. I perioden fra innkommet søknad fra omtalte bygninger til dags dato er det gitt flere rivningstillatelser av administrasjonen på andre bygg, blant annet i sentrum av Brekstad. Etter KMD sitt vedtak om reguleringsbestemmelser har kommunen begrensede formelle muligheter for å nekte rivning av bygninger. Rivning av så mange bygninger i et begrenset område vil likevel få så store konsekvenser at kommunen ønsker å ferdigstille felles retningslinjer og kartlegging av historiske bygninger før det godkjennes omfattende rivningstillatelser i rød sone.

Forsvarsbygg har foreløpig akseptert at kommunen avventer rivningssøknaden til bygninger og strukturer eldre enn 1945. De har også akseptert at det ikke gis mange rivningssøknader

før retningslinjer og kartlegging er ferdig. De ønsker likevel at kommunen behandler enkelte av de sakene som ikke faller inn under kartleggingen av eldre bygninger eller på annen måte er bevaringsverdig. Forsvarsbygg har utarbeidet en verneevaluering i forbindelse med tre søknader om rivning:

- 63/61 (Nyheim)
- 63/86 (Soltun)
- 74/20 (Hagen)

Søknaden som er innkommet er rammesøknader for rivning. Før gjennomføring av rivning må det også foreligge en igangsettingssøknad som blant annet skal omtale hvordan en skal gjennomføre rivningen og etterbruk av tomte.

Folkehelseevaluering

Tiltak i rød sone som rivning har følger for folkehelsen. Det er sterke følelser knyttet til endringer i rød sone og at en nå starter rivningen av enkelte boliger. Det er derfor viktig at dette behandles i en åpen prosess. Gjennom behandling i politiske organ blir denne prosessen mer åpen, selv om dette normalt ikke gjøres i andre rivningssøknader.

Administrasjonens evaluering

Administrasjonen ønsker å avvente behandling av saker som omfattes av bygninger og strukturer eldre enn 1945 før det foreligger retningslinjer for rivning og kartleggingen er ferdigstilt. Rivningssøknadene som er innkommet og vedlagt denne er eneboliger/garasjer/redskapshus fra 1959/1960, 1963/1993 og 1979. Det er gjennomført en verneevaluering av vært enkelt bygg. Dette er et tillegg til normale krav til dokumentasjon.

Administrasjonen anser at gjennom verneevalueringen har Forsvarsbygg imøtekommet kommunens ønske om utvidet evaluering før rammetillatelse for rivning kan gis. Bygningene vil ikke bli omfattet av ytterligere utredninger vedrørende historiske bygninger som kommunen selv gjennomfører. Administrasjonen anbefaler derfor at rammetillatelse gis, men at det knyttes betingelser for gjennomføringen av rivningen slik at en sikrer kulturlandskap, landbruk og andre hensyn i rød sone.

Det foreslås at følgende krav settes til rivning av bygningene:

Gjennomføring:

- Rivning gjøres i henhold til plan- og bygningsloven (TEK10 § 9-6, 9-7, 9-8, 9-9)
- Tomten skal ryddes for teknisk infrastruktur. Ledningsnett, tanker (slamavskiller, renseanlegg, drivstoff m.m) skal fjernes
- Veier må tas bort og tilbakeføres til dyrkajord så fremt ikke ny eier ønsker å beholde dem som driftsvei/avlingsvei.
- Steinlagte uteplasser, grus og hageplanter skal fjernes
- Det pløyes på inntil 30 cm dybde, men pga. heving av landet, frost og lignende bør dyrkajordlaget være på 50-60 cm. Undergrunnsmasser skal ikke blandes med dyrkajordmasser.
- Drenering rundt husene må fornyes og føres til godkjent avløp.

Rivningen skal innebære at arealet tilfredsstiller følgende krav til etterbruk:

- Skal kunne benyttes i henhold til kommuneplanens areadel, LNFR formålet.
- Kvalitet på frigjort dyrka jord skal tilfredsstille krav til etterbruk (matproduksjon, gress, biodrivstoff)
- Det skal gjennomføres prøvetaking av dyrka jord for å konstatere tilstand
- Områder med for høye verdier skal ikke bli til ugressøyer i kulturlandskapet. Tidligere tuntomter skal ikke være et oppformeringssted for ugras og uønska arter som bla snegler og hageplanter med stor spredningsfare. Slike planter må fjernes og brennes.

Rådmannens innstilling

1. Ørland kommune innvilger rammetillatelse for rivning for følgende søknader:
 - 1.1. Sak 2015/527 - Søknad om rammetillatelse - 1621/63/61 (Nyheim)
 - 1.2. Sak 2015/528 - Søknad om rammetillatelse - 1621/63/86 (Soltun)
 - 1.3. Sak 2015/531 - Søknad om rammetillatelse - 1621/74/20 (Hagen)
2. Det stilles følgende krav til gjennomføringen av rivning:
 - 2.1. Rivning gjøres i henhold til plan- og bygningsloven (TEK10 § 9-6, 9-7, 9-8, 9-9)
 - 2.2. Tomten skal ryddes for teknisk infrastruktur. Ledningsnett, tanker (slamavskiller, renseanlegg, drivstoff m.m) skal fjernes
 - 2.3. Veier må tas bort og tilbakeføres til dyrkajord så fremt ikke ny eier ønsker å beholde dem som driftsvei/avlingsvei.
 - 2.4. Steinlagte uteplasser, grus og hageplanter skal fjernes
 - 2.5. Det pløyes på inntil 30 cm dybde, men pga. heving av landet, frost og lignende bør dyrkajordlaget være på 50-60 cm. Undergrunnsmasser skal ikke blandes med dyrkajordmasser.
 - 2.6. Drenering rundt husene må fornyes og føres til godkjent avløp.

2.7 →

3. Det stilles følgende krav til beskaffenhet etter rivning:
 - 3.1. Skal kunne benyttes i henhold til kommuneplanens areadel, LNFR formålet.
 - 3.2. Kvalitet på frigjort dyrka jord skal tilfredsstille krav til etterbruk (matproduksjon, gress, biodrivstoff)
 - 3.3. Det skal gjennomføres prøvetaking av dyrka jord for å konstatere tilstand
 - 3.4. Områder med for høye verdier skal ikke bli til ugressøyer i kulturlandskapet. Tidligere tuntomter skal ikke være et oppformeringssted for ugras og uønska arter som bla snegler og hageplanter med stor spredningsfare. Slike planter må fjernes og brennes.

3.5 →

Har lest saken ang riving av boliger.

Støygruppa har et par viktige tilleggspunkt, ellers er vedtaket veldig bra.

Tillegg til pkt 2 :

Vedtak:

- 2.7 Før riving påbegynnes må det være avklart hvilken landbrukseiendom Staten vil overdra ferdigryddet tomtearealet til.
- 3.5 Ørland kommune skal sette en frist for den enkelte eiendom for når tomt skal være ferdig ryddet.