



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

KLAGE PÅ VEDTAK OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - FRADELING AV BOLIGTOMT - 1621/82/76 OG 1621/82/71

Rådmannens innstilling

Klagen fra Riksantikvaren av 27.02.2017 på Planutvalgets vedtak i sak 16/38 i møte 16.11.2016 tas ikke til følge.

Det gis oppsettende virkning til klagesaken er endelig avgjort. Arbeider med tomt kan ikke utføres før klagen er avgjort.

Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget innvilget i møte den 16.11.2016 i sak 16/38 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av en boligtomt på gnr. 82, bnr. 71 og 76 jf kartskisse datert 16.04.15. Det ble satt følgende vilkår i dispensasjon:

Et av følgende to vilkår skal være oppfylt:

- 1. Nybygget bebyggelse på tomten skal kun oppføres i 1 etg og gis en farge- og materialbruk som reduserer den visuelle påvirkning mest mulig. Takteking skal være matt. Regional kulturminneforvaltning og Ørland kommune skal godkjenne plantegninger i forhold til karakter, utforming, volum, høyde, materialbruk og fargevalg. Det skal lages en fotomontasje som viser ny bebyggelse i landskapet i forhold til viktige historiske siktakser på Austrått.*
- 2. Det tillates at tomten benyttes til tilflytting av eksisterende verneverdig bygning fra rød sone. Dersom dette er i samsvar med kommunens kulturminneplan og arealplan.*

I brev av 08.12 2016 varslet Sør-Trøndelag fylkeskommune påklaging av kommunens vedtak. I påvente av en politisk behandling i fylkesutvalget var brevet å betrakte som en påklaging. Fylkesutvalget behandlet saken 24.01.2017. Innstillingen fra administrasjonen var å påklage Ørland kommune sitt vedtak. Fylkesutvalget gjorde følgende vedtak:

- 1. Fylkesutvalget har forståelse for de utfordringer Ørland kommune står overfor vedrørende egne tomtearealer for boligbygging. I kommunens arealdel er det retningslinjer for vurdering av dispensasjonssaker i LNFR- områdene. En av disse er særskilt relevant for denne saken: «Hensynet for eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen skal tillegges stor vekt i forbindelse med søknad om fradeling av tomter i LNFområder. Kommunen vil strekke seg langt såfremt fradeling ikke kommer i stor konflikt med særskilte viktige sektorinteresser. Gode agronomiske løsninger skal foretrekkes.»*

2.Fylkesutvalget mener kommunen i denne saken har tatt hensyn til gjeldende retningslinjer, og vil ikke påklage vedtaket gjort i sak 16/38 i Planutvalget i Ørland kommune 16.11.2016.

Fylkeskommunen oversendte deretter saken til Riksantikvaren for vurdering av klage på selvstendig grunnlag. Ørland kommune imøtekom Riksantikvarens forespørsel om fristutsettelse til 28.02.2017.

Riksadvokatens fremmet klage i brev datert 27.2.2017:

Riksantikvaren klager på vedtak om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av boligtomt på gnr/bnr 82/71 og 82/76 i Ørland kommune. Riksantikvaren, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Ørland kommune er i en pågående prosess for å styrke vernet av herregårdslandskapet rundt Austrått. Kommunen har, som følge av den pågående prosessen, vedtatt en planstrategi som innebærer revisjon av kommuneplanen for området rundt Austrått. Hvis det tillates vedtak i enkeltsaker innenfor det omforente området rundt Austrått før planprosessen er avsluttet, vil det svekke det arbeidet kulturminneforvaltningen og kommunen sammen har oppnådd. Hensikten med arbeidet er å bevare det helt spesielle forholdet mellom borg, landskap og omland ved Austrått. Austrått med borganlegg, jaktpark, landskap og omland må behandles helhetlig og det bør ikke gis dispensasjon for blant annet spredt boligbygging innenfor dette arealet.

Riksantikvaren mener dispensasjonsvedtak bryter med kommuneplanens bestemmelse § 5.1 som sier at det skal legges stor vekt på hensynet til støyberørte såfremt fradeling ikke kommer i konflikt med særskilte viktige sektorinteresse. Vi mener tiltaket er i konflikt med særskilt viktige sektorinteresser.

Det vises videre til pbl. § 19- 2 der kommunen frarådes å dispensere for planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden som er tilfellet her.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen i Ørland kommune legger til grunn at klagen fra Riksantikvaren er innkommet innenfor klagefristen og er rettidig. Det bør likevel påpekes det uheldige i denne prosessen slik den er gjennomført i dette tilfelle, der Riksantikvaren skal vurdere å klage på selvstendig grunnlag først etter politisk behandling i Fylkesutvalget. Klagefristen er normalt 3 uker. En prosess som tar nærmere 16 uker før klage fremmes er prinsipielt for lang tid i en slik klagesak. Dersom Riksantikvaren skal vurdere saken på selvstendig grunnlag bør dette skje parallelt med en politisk prosess i fylkeskommunen og ikke etter endelig vedtak. En parallell prosess vil også tydeliggjøre at Riksantikvaren har en selvstendig rolle og ikke overprøver et politisk vedtak i fylkeskommunen.

Videre tydeliggjøres det uheldige med så lang klagebehandling gjennom at klagen delvis baserer seg på forberedende arbeid til revidering av kommuneplanen som har foregått i denne perioden. Riksantikvaren viser i sin klage blant annet til:

- 19. desember 2016: Møte med planutvalget i Ørland kommune: Representanter for Riksantikvaren og Sør-Trøndelag fylkeskommune.
- 26. januar 2017: Ørland kommunes kommunestyre vedtok planstrategien med det de har kalt «Områdeplan Austrått» som ifølge plansjef Thomas Engen (munt.med.) innebærer en revisjon av kommuneplanen for Austrått i tråd med det kulturminneforvaltningen har foreslått.

- *I møteprotokoll datert 15.02.2017: Komite for plan, drift og landbruk, Ørland kommune, ber om at arbeidet med revisjon av kommuneplan for austråttområdet igangsettes*

I saksfremlegg før vedtak i planutvalget 16.11.2016 ble forholdet til revidering av kommuneplan vurdert:

Ørland kommune har en pågående revisjon av kommuneplanen begrenset til areal innenfor rød støyzone. Riksantikvaren og STFK har foreslått revisjon av kommuneplanen også for et større område rundt Austrått. Det er startet et arbeid med å se på ambisjonsnivå og mål for dette mulige planarbeidet. Når dette er fastlagt, må kommunen starte et eventuelt planarbeid med et planprogram og varsel av oppstart av arbeidet.

Det jobbes nå med vurdering av omfang av revideringen gjennom et planprogram og varsel om oppstart. En revisjon av en kommuneplan er en omfattende og demokratisk prosess. Inntil dette er gjennomført og det foreligger politisk vedtak om revidert plan, gjelder vedtatt kommuneplan. Det er administrasjonens vurdering at denne dispensasjonssaken ikke er til hinder for den fremtidige revisjonen. Administrasjonen har lagt til grunn at planprosessen vil hindre presedens for nye saker og ikke påvirke denne dispensasjonssaken.

I Riksantikvarens klage er det lagt vekt på følgende forhold:

- Det pågående arbeidet med å styrke vernet av Austråttlandskapet
- Tiltaket er i konflikt med særskilte viktige sektorinteresse
- STFK sin vurdering at det er i strid med regional plan for kulturminner
- Faren for at saken kan danne presedens som svært høy
- Fitjan er sentralt i det området Riksantikvaren har identifisert å være av høyeste prioritet for å ivareta opplevelsesverdier og kunnskapsverdier for borgen med tilhørende landskap.
- Borgherrens jaktpark, som i sin samtid nok var like imponerende som bygningen og representerte like store verdier og sosial posisjonering, er også bevart på Austrått.

I forhold til tidligere behandling er det det siste punktet over som tilfører saken nye momenter. Betydningen av jaktparken er understreket i Riksantikvarens høringsuttalelse. Den omsøkte tomten ligger i utkanten av jaktparken, i nærheten av verneområdet for Austråttlunden.

I kommunens vedtaket ble det satt strenge vilkår til dispensasjon. Disse vil også redusere de negative effektene av dispensasjonen for jaktparken. De spesielle forholdene vedrørende tomtens plassering og vilkårene i vedtaket er ikke omtalt nærmere av Riksantikvaren.

I tidligere behandling av denne dispensasjonssaken og en tilsvarende dispensasjonssak (sak 16/39 - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel gnr 82 bnr 27 og 41 der søker fikk avslag), har kommunen lagt vekt på følgende forhold som er unike for den omsøkte tomten og søknaden:

- Søker var eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen. Dette skal i henhold til kommuneplanen tillegges stor vekt i forbindelse med søknad om fradeling av tomter i LNF-områder.
- Muligheten for tilbakeføring av landbrukseiendom ved fraflytting fra tomt i rød støyzone er for tiden uavklart, men sannsynlig.

- Omsøkte tomt er en av få «parseller» i dette landskapet som har et gunstig utgangspunkt for oppføring av ny bebyggelse. Tomta er skogkledt og den ligger godt trukket tilbake fra Fitjanveien og inntil Austråttlundens ustrakte skogsareal. Den grenser ikke til selve landskapsvernområdet. Bebyggelse her vil bli lite fremtredende.
- Det vil kun medgå ca. 0.3 daa dyrka mark som følge av tiltaket.
- Oppføring av bebyggelse kan skje med respekt for landskapet gjennom riktig valg av bygningsutforming, farge og materialbruk. En ser for seg at man her kan stille krav til dette og at valgt løsning kan oversendes kulturminnemyndigheten til uttalelse før det evt. gis byggetillatelse på tomten.

Administrasjonen mener Riksantikvarens vurderinger rundt verdien av jaktpark er relevant og tilfører saken nye momenter. Ut over dette anses det ikke at det har ikke kommet fram noen nye momenter i klagen som tilsier at klagen bør tas til følge. Saken er meget vanskelig men basert på en helhetsvurdering, spesielt med hensyn på det unike ved den omsøkte tomten, avbøtende tiltak gjennom vilkår og andre forhold ved søknaden, innstilles det på at klagen ikke tas til følge. Klagen vil da oversendes Fylkesmannen for videre klagebehandling.

Det er bedt om oppsettende virkning som innebærer at tiltaket ikke kan gjennomføres til klagen er ferdigbehandlet hos Fylkesmannen. Administrasjonen forutsetter uavhengig av dette at dispensasjonsspørsmålet er avgjort før tiltak på eiendommen kan gjennomføres og mener derfor Riksantikvarens ønske bør etterkommes.

Vedlegg:

- 1 Klage på fradeling av boligtomt - 1621/82/76 og 82/71
- 1 Saksfremlegg STFK - Påklaging av Ørland kommunes vedtak om fradeling av boligtomt 82_76 og 82_71
- 3 201617499-6 Vedtak FU, 24012017, Sak 18_17, Påklaging av Ørland kommunes vedtak om fradelin 2253733_1_1
- 4 Særutskrift Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - 1621/82/76 og 1621/82/71
- 5 Kart