



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/22	Planutvalget - Ørland kommune	12.06.2019

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG 100-METERSBELTET FOR FRADELING AV BOLIGTOMT FRA 5015/73/4

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Ørland kommune ved Planutvalget søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og 100-metersbeltet for fradeling av parsell på 2 daa til boligformål fra gnr. 73 bnr. 4.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Tomta trekkes 5 meter unna veien som grenser til jordbruksareal.
2. Støyutredning skal foreligge før tiltaket iverksettes jmf. kommuneplanens bestemmelser.
3. Det skal etableres skjermet uteplass med takoverbygg. Et slikt takoverbygg vil ikke føre til godkjent uteareal i henhold til retningslinjene i T-1442/2016.
4. Til byggesøknad skal det følge kotesatte terrengsnitt som viser eksisterende og planlagt terreng, og 3d-visualisering eller perspektivtegninger som synliggjør hvordan boligen integreres i omgivelsene.
5. Eksisterende trevegetasjon på tomta skal bevares så langt det lar seg gjøre.
6. Material- og fargebruk skal tilpasses landskapet. Eksempler på dette er trefarger og dempede kulører. Takflatene skal være matte.

Sakens bakgrunn og innhold

Per Kristian Øien søkte den 20.12.2018 om fradeling av boligtomt på 2 daa fra landbrukseiendommen gnr. 73 bnr. 4 på Høya. Tomten er vist som LNF-formål i kommuneplanens arealdel og ligger cirka 30 meter fra sjøen. Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og 100-metersbeltet.

Boligtomten som søkes fradelt ligger i øvre del av gul støysone, mens gårdstunet ligger innenfor rød støysone. Eiendommen med gnr. 73 bnr. 2, som ligger sør for omsøkte tomt, har et estimert støynivå på 60,3 Lden.

Boligtomten som søkes fradelt ligger i nordskråningen på Storhaugen, ca. 250 meter sør for tunet på gården, og ca 30 meter fra sjøen i Nordbukta. Det går en privat veg mellom tomte og sjøen som Øien selv mener skaper en naturlig grense for tomtearealet. Vegen brukes og holdes av gårdbrukere i området, inkludert Øien. Bruken av vegen skal tinglyses.

Videre skriver Øien i sin begrunnelse:

«Slik tomte ligger ser vi derfor ikke at den vil være til hinder for fri ferdsel i 100m-beltet i området».



På toppen av Storhaugen har Forsvaret et radaranlegg. Det foreligger et byggeforbud i nærhet av radaranlegget. Den omsøkte tomteparsellen omfattes imidlertid ikke av dette byggeforbudet. Tomten kan tilknyttes offentlig vann ved bruk av vannledning som ligger langs vegen på nedsiden av tomt. Tomtegrunnen består hovedsakelig av grunnlendt mark og berg. På grunn av solforhold på den nordvendte tomte, er det lite vegetasjon på tomte med unntak av noen eldre trær.

Det omsøkte arealet skal benyttes til boligtomt for Øiens sønn som på sikt skal overta gården. Årsaken til at det søkes om fradeling nå er at Øien er i forhandlinger med Forsvarsbygg om innløsning av våningshuset på gården. I den forbindelse klausuleres området slik at gårdens eiere mister retten til boligbygging på eiendommen. Dette vil gjelde for hele gårdens arealer. Det foreligger ikke et generelt byggeforbud i gul støysone. Per Kristian Øien og Irene Øien har kjøpt bolig i Ervika og vil drive gården derfra til sønnen overtar, men de påpeker at dette ikke er noen optimal driftsmessig løsning. Gården er et husdyrbruk med stor storfebesetning. De ønsker å legge til rette for at sønnen, som framtidig driver, skal kunne bo i umiddelbar nærhet til gårdens driftsbygninger. De forklarer behovet slik: «Å kunne bo i umiddelbar nærhet til gårdens driftssentrum med fjøs og husdyr er og blir vesentlig både av rasjonelle, økonomiske og dyrevelferdsmessige hensyn, spesielt når det også i framtida skal drives melk- og storfekjøttproduksjon». Våningshuset på gården er for øvrig vernet.

Saken ble behandlet etter jordloven av Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn i delegert vedtak av 12.02.2019. Landbrukskontoret samtykket til fradelingen med følgende forutsetninger:

- Tomtegrensa trekkes 4 – 5 meter unna veien slik at det er plass til grøfteresk, kantrydding og eventuelle breddeutvidelser på veien i framtida.
- Eier av boligtomte deltar i framtidig vedlikehold/brøyting av adkomstveien.
- Etablering av kloakkanlegg må ikke gi ulemper for drift av dyrkajorda.

Som bakgrunn for sitt samtykke, har landbrukskontoret vurdert en fradeling av tomt til framtidig driver som en stor fordel. De vurderer det som fordelaktig å bo i nærheten av en

gård med husdyrhold, og at det i lys av situasjonen er viktig for gården og framtidig husdyrhold at fradelingen godkjennes.

Saken ble sendt til uttalelse hos Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune 11.03.2019.

Fylkesmannen i Trøndelag har flere merknader til omsøkt dispensasjon for fradeling av boligtomt på gnr. 73 bnr. 4, i sin uttalelse av 05.04.2019.

Fylkesmannen slutter seg til kommunens landbruksfaglige vurdering, slik den framgår av jordlovsbehandlingen den 12.02.2019, om å trekke tomte 4-5 meter unna veien som grenser til jordbruksarealene. Fylkesmannen fremmer faglig råd om å trekke tomte noe lenger unna veien, og anmoder om at dette gjøres i samråd med kommunale landbruksmyndigheter.

Fylkesmannen viser til de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, der Ørland kommune er vist som en kommune med stort arealpress. Strandsonearealene har stor verdi både for dyre- og planteliv, og fylkesmannen trekker spesielt frem det aktuelle områdets betydning for fuglelivet og dets nærhet til det internasjonalt viktige våtmarksområdet ved Grandefjæra. Fylkesmannen mener ny bosetting, som omsøkt, kan medføre økt aktivitet og forstyrrelser for naturverdiene i strandsonearealene.

Fylkesmannen ber om at kommunen avklarer med Forsvarsbygg om det foreligger eventuell strålingsrisiko for det omsøkte arealet før godkjenning blir gitt. Fylkesmannen mener det er svært uheldig dersom det åpnes for nybygging innenfor øvre del av gul støysone, og bemerker at flystøy av denne typen ikke kan skjermes på samme måte som vegstøy, slik at det ikke vil 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 det frarådes dispensasjon til omsøkte tiltak. Dersom kommunen likevel går inn for å gi dispensasjon, stiller Fylkesmannen følgende vilkår:

- *Gjennomføring av støyutredning før 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.*

Det bemerkes at dersom kommunen ikke vedgår disse vilkårene, ønsker Fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket.

Trøndelag fylkeskommune har også merknader i sin uttalelse av 12.04.2019, og anbefaler at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

Trøndelag fylkeskommune argumenterer for at en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i denne saken kan skape uheldig presedens for liknende saker i fremtiden. De beskriver det som uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi.

Fylkeskommunen antar også at omsøkt tomt vil medføre større terrenginngrep som følge av å tilrettelegge for byggegrunn og adkomst.

På lik linje med Fylkesmannen viser fylkeskommunen til de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, der Ørland kommune er vist som en kommune med stort arealpress. Bakgrunnen for byggeforbud i 100-metersbeltet er, som de påpeker, at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn.

På bakgrunn av Fylkesmannens uttalelse er Forsvaret bedt om å avklare i strålingsrisiko for omsøkte boligtomt i brev den 03.06.2019. Det er så langt ikke innkommet uttalelse fra Forsvaret. I følge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA)¹, er det utfordrende å identifisere hvilke helsekonsekvenser som eventuelt er knyttet til eksponeringen for stråling fra Forsvarets radaranlegg, og helserisikoen er svært lav.

Administrasjonens vurdering

Dispensasjon kan ikke gis dersom tiltaket setter hensynet bak en bestemmelse til side i vesentlig grad. Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene. Dispensasjon bør ikke gis dersom en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til tiltaket.

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet i strandsonen for fradeling av boligtomt fra landbrukseiendommen i rød støysone for at fremtidig driver av landbrukseiendommen skal kunne bosette seg i nærheten av gårdsbruket.

Fylkeskommunen fraråder dispensasjon med bakgrunn i at tomten ikke er avsatt til boligformål i overordnet plan, og en dispensasjon kan bidra til å åpne for en praksis som over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Samtidig viser Fylkeskommunen til statlige retningslinjer for forvaltning av strandsonen. Byggeforbudet skal som hovedregel skal praktiseres strengt.

Fylkesmannen fraråder også å gi dispensasjon og stiller seg særlig kritisk til nybygging innenfor øvre del av gul støysone. Dersom kommunen går inn for å gi dispensasjon, stiller Fylkesmannen vilkår om støyutredning før tiltak iverksettes, samt bygging av skjermet uteplass.

Strandsonen

Den private veien nedenfor den omsøkte tomte skaper en avgrensning mot sjøkanten. Det bidrar til at et bolighus på tomte i liten grad vil være til hinder for fri ferdsel langs sjøkanten og følgelig heller ikke føre til en privatisering av strandsonen av større betydning.

Den planlagte boligen vil på sikt erstatte dagens våningshus på 73/4. Et bolighus på det omsøkte arealet fører dermed ikke til økt bosetning i strandsonen. Tomte som søkes fradelt ligger dog nærmere strandsonen med registrert bløtbunnsområde (Nordbukta) enn dagens våningshus, og flytting av bosetning kan tenkes å medføre noe økt aktivitet i disse strandsonearealene. Det er imidlertid registrert relativt få arter i disse bløtbunnsområdene.

¹ Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet - <https://www.dsa.no/>

Landbruk

Det går fram av kommuneplanen at kommunen ønsker å styrke et aktivt landbruk i rød støysone. I kommuneplanen heter det at:

av retningslinjene til LNF-områdene går det fram at hensynet til 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 LNF-områder. Her vil kommunen strekke seg langt så fremt det ikke kommer i konflikt med særskilt viktige sektorinteresser.

Det er en klar politisk føring at det skal legges til rette boligtomter for støyberørte. Dagens eier av gårdsbruket er i forhandlinger om innløsning av våningshuset og etablerer nytt bolighus i Ervika, og deres interesser er således ivaretatt.

Samtidig ønsker kommunen å styrke et aktivt landbruk i rød støysone, og det er som søker selv påpeker, krevende å drive et gårdsbruk med kjøtt- og melkeproduksjon når en ikke bor i nærhet til gården. Derfor har en del gårdbrukere innenfor rød støysone også valgt å legge ned drift av husdyrproduksjon til fordel for kornproduksjon.

Søker ser på fradeling av tomt og etablering av boligen som et ledd i en prosess med å legge til rette for videre drift og utvikling av gårdsbruket ved at framtidig driver kan bo i nærhet til gården. I jordlovsbehandlingen ble det lagt vekt på å legge rette for at husdyrmiljøet opprettholdes i størst mulig grad i området. Også her ble det påpekt at en del gårder i rød støysone antagelig vil bli fraflyttet og husdyrproduksjon redusert.

Klima, miljø og naturmangfold

Miljørådgiver ved Ørland kommune har foretatt befarings- og vurdering av klima, miljø og naturmangfold.

Tomteparsellen som er omsøkt grenser mot en lokalt viktig naturtype (rikt strandberg). På det omsøkte arealet, som vender mot nord, vokser det imidlertid ikke arter som indikerer rikere forhold her. Bløttbunnsområdene i Nordbukta er registrert som viktig naturtype (bløttbunnsområde i strandsonen), men det registrert relativt få fuglearter her. Særlig når man sammenligner dette med andre bløttbunnsområder rundt Hoøya og i Grandefjæra.

Hoøya er et regionalt viktig kystkulturlandskap med naturtyper som strandeng og naturbeitemark. Det karakteristiske kulturlandskapet her holdes i hevd av menneskelig skjøtsel og beiting av storfe og sau. Landbruksaktivitet med beitedyr og gressproduksjon er avgjørende for bevaring av kulturlandskapet.

Under vår- og høsttrekk er beite- og gressmarkene på Hoøya viktige matsøkingsområder for vadefugler som småspove, storspove, heilo og brushaner, i tillegg (potensielle) hekkeområder for fugler som storspov og vipe.

Hoøya har som beskrevet et karakteristisk kulturlandskap med viktige naturtyper som strandeng og naturbeitemark. Det er en utvikling med omdyrking fra beitemark og gressproduksjon til kornproduksjon i rød støysone. Slik forsvinner viktige matsøkingsområder for trekkfugler og (potensielle) hekkeområder for fugler som er knyttet til det karakteristiske kystkulturlandskapet. Viktige naturtypene som strandeng og naturbeitemark er avhengig av skjøtsel i form av beite og/eller slått for å opprettholde sin verdi og funksjon for biologisk mangfold.

Jordbruksområdene som grenser mot strandsonen er utsatt for flom og fremtidig havstigning. Disse områder egner seg ikke særlig godt for kornproduksjon da dette potensielt kan ødelegge store avlinger og dermed redusere næringsgrunnlaget betraktelig. Kornåkre skaper også en klart større miljøbelastning for de nærliggende Ramsarområdene.

Naturverdier opprettholdes best ved fortsatt husdyrdrift, og med bakgrunn i disse vurderingene anses det som viktig å tilrettelegge for videre drift med beitedyr og gressproduksjon. Det vurderes også derfor slik at fradelingen vil gi klart flere fordeler enn ulemper med tanke på klima, miljø og naturmangfoldlovens bestemmelser.

Støy

Støy er et miljøproblem som bidrar til mistrivsel og redusert velvære, og påvirker derfor folks helsetilstand. I Kommuneplanens bestemmelser fremgår det klart at det stilles krav om støyfaglig utredning ved søknad om tillatelse til tiltak i gul støysoner. En slik utredning skal belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger, samt effekt av avbøtende tiltak og dokumentasjon på at byggeteknisk forskrift overholdes. Det omsøkte arealet ligger like utenfor rød støysoner. Det kan settes vilkår om etablering av skjermet uteplass med takoverbygg, men et slikt takoverbygg vil dog ikke føre til godkjent uteareal i henhold til retningslinjene i T-1442/2016.

Det kan ikke utelukkes at det i framtiden vil bli behov for å justere, endre eller utvide utstrekningen av rød støysoner. Det vil i så fall innebære en viss risiko for at omsøkt areal kan havne innenfor rød støysoner ved en eventuell endring. Dersom en slik situasjon oppstår, vil det føre til vesentlige ulemper og kostnader for tiltakshaver, og kommunen vil ikke kunne holdes ansvarlig ved en eventuell endring av støysonene.

Kommunen vurderer det som utfordrende at søker velger innløsning av våningshus samtidig som de ønsker å fradele tomt til sønnen som fremtidig driver. Øvre del av gul støysoner omfattes ikke av et generelt byggeforbud, slik det gjør i rød støysoner. Det må likevel understrekes at støybelastningen i øvre del av gul støysoner vil være betydelig. Det er en klar intensjon, men ingen garanti for, at fremtidig eier skal fortsette driften av gården. En boligtomt i gul støysoner kan i prinsippet selges videre, uten forpliktelser til gården og drift av denne. På den andre side vil være klart lettere å oppnå innvendig lydnivå med et nytt bolighus.

Fjernvirkning

Strandsonen og åpne landskap er visuelt sårbare for inngrep. Lyse farger og reflekterende materialer, samt skjæringer, oppfyllinger og store volumer fører lett til store kontraster og uheldig fjernvirkning. Med henvisning til plan- og bygninglovens § 29-2 vurderer administrasjonen slik at tiltak i dette området må utformes bevisst i forhold til eksisterende terrengform slik at man reduserer behovet for sprenging og oppfylling, og slik at bolighus framstår som en integrert del av omgivelsene. Det bør i den sammenheng stilles vilkår om kotesatte terrengsnitt som klart viser eksisterende og planlagt terreng, og 3d-visualisering eller perspektivtegninger som synliggjør boligen i dens omgivelser. Det står noen gamle trær på den omsøkte tomtedparsellen. Disse er det ønskelig at bevares så langt det lar seg gjøre.

Samlet vurdering

Høringsinstansene stiller seg negative til fradelingen av flere grunner. Tomten er ikke vurdert i overordnet plan og det er ikke lagt opp til noen utvidelse bebyggelsen på Høya. De er

opptatt av at det strenge byggeforbud i strandsonen burde overholdes og legger til at Ørland kommune har et stort arealpress. På grunn av helserisiko stiller de seg svært kritisk til at det åpnes for bygging i øvre del av gul støysone.

Administrasjonen har stor forståelse for forbudet mot bygging i strandsonen, men i denne situasjonen vurderer vi det slik at en fradeling ikke er til hinder for fri ferdsel i strandsonen og at det heller ikke har negative konsekvenser for naturmangfoldet i det aktuelle området. Formålet med et byggeforbud strandsonen er dermed ikke tilsidesatt. Vi finner heller ikke at hensynet bak bestemmelse i kommuneplanens arealdel, LNF - område blir satt til side i vesentlig grad da formålet ved en dispensasjon er å legge til rette for videre drift av gårdsbruket.

Etter en samlet vurdering av fordeler og ulemper støtter administrasjonen seg til Landbrukskontoret sin vurdering om at fordelene er større enn ulempene og at fradeling av boligtomt til fremtidig eier/driver er viktig for å sikre videre drift og utvikling av gårdsbruket og dermed mulighetene for å ivareta et viktig kulturlandskap.

Administrasjonen anbefaler at dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet i strandsonen innvilges for omsøkte fradeling av boligtomt. Det settes vilkår for dispensasjonen på bakgrunn av de vurderinger som er gjort. Vilkårene er ment å ivareta hensyn til jordbruksarealene, landskap og natur- og kulturmiljøet, samt de støyemessige utfordringer som gjør seg gjeldende.

Vedlegg:

- 1 Begrunnelse for søknad om dispensasjon fra kommuneplan - 5015/73/4
- 2 Kart
- 3 Fradeling av boligtomt - godkjenning etter jordloven - 5015/73/4 - Øien Per Kristian
- 4 Utsnitt kommuneplan 73-4
- 5 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og 100 metersbeltet for fradeling av boligtomt fra 5015/73/4
- 6 Uttalelse- Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og 100 metersbeltet for fradeling av boligtomt fra 5015/73/4