

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/43	Planutvalget - Ørland kommune	09.12.2019

REETABLERING AV DRIFTSENHETEN TIL 5015/65/2 I RØD STØYSONE, FLATNESET GÅRD, PÅ AREAL TIL NÅVÆRENDE 5015/64/20

Rådmannens innstilling

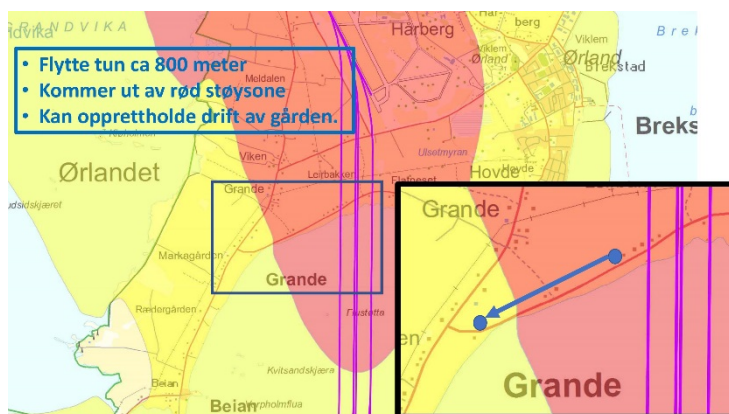
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Ørland kommune ved Planutvalget søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 (det generelle byggeforbudet i 100 – metersbeltet) for reetablering av driftsenheten tilhørende gnr. 65 bnr. 2, Flatneset gård, på areal til nåværende gnr. 64 bnr. 20.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Ny bebyggelse skal tilpasses kulturmiljøet på Flatneset ved at det utformes med stedsbundet og tradisjonelt formspråk. Våningshus og driftsbygninger skal oppføres med saltak og takflatene skal være matte.
2. Støyutredning skal foreligge før tiltaket iverksettes jmf. Kommuneplanens bestemmelser.
3. Arealet på 64/20 sammenføres med 65/2

Sakens bakgrunn og innhold

Lars Arne Raanes søkte den 13.08.2019 på vegne av Oddvar og Gunn Solem om tillatelse til reetablering av driftsenheten på landbrukseiendommen med gnr. 65 bnr. 2, Flatneset gård. Flatneset går ligger i rød støysone og Solem ønsker å etablere et nytt gårdstun med våningshus og driftsbygning ca. 800 meter unna dagens gårdstun, i gul støysone, for å kunne opprettholde videre drift av gården.



For å muliggjøre reetablering av driftsenheten ønsker de et makeskifte av teig med landbrukseiendommen «Grande» gnr. 64 bnr. 20. Det er enighet med grunneier av 64/20 om et makeskifte. Gunn og Odvar Solems våningshus på 65/2 er innløst av forsvarsbygg og skal rives. Arealet som tenkes til nytt gårdstun er ca. 2500 m² fulldyrka mark og omtrent like stort areal vil bli tilbakeført til dyrka mark når eksisterende våningshus rives.



Det tiltenkte arealet for nytt gårdstun ligger innenfor 100-metersbeltet, men på oversiden av fv.6398. Oppføring av nytt våningshus og eventuelt driftsbygninger betinger derfor dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1 – 8, det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Saken ble den 12.09.2019 oversendt Landbrukskontoret i Ørland kommune for landbruksfaglig vurdering. Landbrukskontoret har i sin uttalelse av 18.10.2019 påpekt at etablering av våningshus og driftsbygninger på landbrukseiendommer er unntatt fra behandling etter jordloven. Videre har landbrukskontoret skrevet at tiltaket ikke vil medføre noe vesentlig tap av dyrka mark og de kan ikke se at makeskiftet og plassering av nytt tun vil medføre driftsmessige ulemper. Videre har Landbrukskontoret uttalt at de ser positivt på flyttingen av tunet med tanke på å sikre bosetting på landbrukseiendommen.

Saken ble sendt til uttalelse hos Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune den 21.10.2019.

Fylkesmannen i Trøndelag har ikke merknader til at det blir gitt dispensasjon til tiltaket slik det er beskrevet i søknaden. I sin uttalelse har de sluttet seg til kommunens vurdering av at flyttingen av tunet faller innenfor landbruksformålet, og følgelig at søknaden ikke betinger behandling etter jordlovens § 9.

De har videre vurdert saken til å kun være en dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og har ut fra regionale og nasjonale landbruksinteresser ingen merknader til dette forholdet.

Fylkesmannen har skrevet at det i området hvor nytt gårdstun er tenkt etablert er det i Artskart registrert vipe og brushane i tillegg til stær (NT). Vipe og brushane er begge ført opp som sterkt truet (EN) på rødlista. Fylkesmannen mener at flytting av gårdstunet sannsynligvis ikke vil ha vesentlig negativ effekt på disse artene.

Trøndelag fylkeskommune har i sin uttalelse skrevet at det etter deres vurdering er liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med etablering av nytt gårdstun. De ønsker imidlertid å gjøre en nærmere vurdering av det gamle tunet, og har derfor bedt om å bli orientert om tidspunkt for riving og tilbakeføring til dyrket mark. De har vurdert dette som et mindre privat tiltak og kostnader ved en eventuell registreringsundersøkelse vil dermed ikke bli belastet tiltakshaver.

Trøndelag fylkeskommune minnet om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom det under arbeider i marka skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Denne anmodningen må formidles til de som skal foreta de konkrete arbeidene i marka. Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte tiltak.

Statens vegvesen ga i vedtak av 16.09.2019 tillatelse til flytting av avkjørsel fra fv.6398. Det omsøkte arealet ligger ca.15 meter fra fv.6398. I forbindelse med spørsmål angående behov for dispensasjon fra byggegrense mot fv.6398 opplyste Statens vegvesen om at Fylkeskommunen nylig har vedtatt nye holdnings-/funksjonsklasser for fylkesvegene i Trøndelag, der fv.6398 har fått bruksklasse E. Det innebærer at byggegrense er satt til 15m fra vegens midtlinje, og det vil dermed ikke være nødvendig å søke Statens vegvesen om dispensasjon fra byggegrense

Forsvarsbygg har mottatt nabovarsel i henhold til kommuneplanen.

Administrasjonens vurdering

Flyttingen av gårdstunet betinger dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet.

I henhold til pbl. § 19-2 må kommunen ta stilling til om hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller om lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt ved en vurdering av om dispensasjon kan gis. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fordelene det siktes til i pbl. § 19-2 er primært forhold knyttet til den samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringen.

Fylkesvei fv.6398 ligger mellom det omsøkte arealet og sjøkanten. Vår vurdering er derfor at flyttingen av gårdstun på ingen måte vil være til hinder for allmennhetens frie ferdsel i strandsonen og det vil heller ikke virke privatiserende. Hensynet bak bestemmelsen er derfor ikke tilsidesatt.

Høringsinstansene har ingen merknader til flytting av gårdstun, men Trøndelag fylkeskommune ønsker å foreta en nærmere vurdering av det gamle tunet og ber om å bli orientert om tidspunkt for riving av eksisterende våningshus.

Landbrukskontoret i Ørland kommune har sagt at de ser positivt på flyttingen med tanke på videre drift av gården og at de ikke kan se at flyttingen vil føre til tap av dyrka mark eller driftsmessige ulemper.

Et viktig moment i vurderingen er at hensynet til støyberørte ifølge kommuneplanens arealdel skal tillegges vekt.

Støy

Ved oppføring av nybygg til støyfølsomme bruksformål i øvre del av gul støysone kreves det i henhold til kommuneplanens arealdel pkt. 7.1.3, en støyfaglig utredning i samsvar med anbefalingene i T1442. Utredningen skal belyse innendørs og utendørs støy nivåer, samt effekt av avbøtende tiltak og dokumentasjon på at byggeteknisk forskrift overholdes. Forsvarsbygg skal varsles som berørt interessent ved søknad om tiltak og støyfaglig rapport skal være en del av grunnlagsmaterialet som oversendes i varselet.

Støy er et alvorlig miljøproblem som påvirker folks helsetilstand. Øvre del av gul støysone omfattes ikke av et generelt byggeforbud, men støybelastningen i øvre del av gul støysone er likevel betydelig. En kan ikke utelukke at det i framtiden vil bli behov for å justere, endre eller utvide utstrekningen av rød støysone. Det vil i så fall innebære en viss risiko for at omsøkte areal kan havne innenfor rød støysone ved en eventuell endring. Dersom en slik situasjon oppstår, kan det føre til vesentlige ulemper og kostnader for tiltakshaver, og kommunen vil ikke kunne holdes ansvarlig ved en eventuell endring av støysonene.

Tiltakshaver planlegger en vinterhage i tilknytning til huset for å imøtekomme kravet om en skjermet uteplass. Det er imidlertid vanskelig å oppnå et godkjent uteareal i henhold til retningslinjene i T-1442/2016 ved flystøy som kommer ovenfra.

Alternativer plasseringer er vurdert og redegjort for i søknaden. Tiltakshaver og ansvarlig søker har kommet til at valgt plassering fører til de klart beste løsningene med tanke på areal- og ressursdisponering og fremtidig drift av gården. Administrasjonen mener at det er gjort gode vurderinger.

Visuelle kvaliteter

Kommuneplanens arealdel beskriver hvordan spredt gårdsbebyggelse er meget viktig som landskapselement/kulturmiljø i jordbrukets kulturlandskap på Ørlandet. Betydningen forsterkes av det flate landskapet som gjør at gårdsbebyggelsen blir synlig.

Kulturmiljøet på Flatneset regnes som et regionalt viktig kulturmiljø og er sterkt preget av tradisjonell byggeskikk. Det avgrenses av de historiske bygningene i rekketunet 65/2, 65/11, 65/3, 64/120 og 64/75.

Lokalisering og utforming av nye bygg har stor betydning for å sikre at kvalitetene i landskapet blir tatt vare på. Gjennom en bygnings utforming, materialbruk og detaljering kan man tilføre gården og landskapet merverdi.

I henhold til pbl. § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Som en hovedregel bør nye bygninger innordne seg i sammenhengen og ta hensyn til omliggende bebyggelse og landskap. For at den tradisjonelle byggeskikken på flatneset skal ivaretas, er det sterkt å anbefale at nye bygninger tilpasses eksisterende bygningsmiljø ved at det tar opp i seg elementer fra tradisjonell arkitektur og lokal byggeskikk. Det innebærer også hensyn til tuddannelse, material- og fargebruk. Derfor stilles det vilkår om tilpasning til kulturmiljøet ved at nye bygg utformes med stedsbundet og tradisjonelt formspråk, at våningshus og driftsbygninger skal oppføres med saltak og at takflatene skal være matte.

Å sikre fortsatt bosettelse på flatneset og videre drift av gården anses imidlertid som positivt med tanke på bevaring av kulturlandskapet.

Vurdering av tiltak ihht. Naturmangfoldsloven (nml)

Administrasjonen har vurdert tiltaket ihht nml. §§ 8 – 12:

- *nml. § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)*
Kunnskapsgrunnlaget bygger på eksisterende registreringer. De nasjonale miljødatabasene Naturbase, Miljøstatus og artskart er benyttet.
Det er ifølge basene registrert to sterkt truede og en nært truet fugleart av stor forvaltningsinteresse på dyrkajorda ved det aktuelle området (vipe, brushane og stær). Området er preget av jordbruk og dyrkajorda er klassifisert som svært god. Grunnen består hovedsakelig av marine strandavsetninger, tykt dekke. Det er ikke registrert viktige naturtyper i området.
- *nml. § 9 (føre – var- prinsippet)*
Administrasjonen har vurdert at eksisterende kunnskap om området er tilfredsstillende, og føre-var-prinsippet er derfor tillagt mindre vekt.
- *nml. § 10 (samlet belastning)*
Tiltaket vil trolig ikke ha store konsekvenser for naturverdier i området.
Administrasjonen støtter seg til Fylkesmannens vurdering av at flytting av gårdstunet sannsynligvis ikke vil ha vesentlig negativ effekt på registrerte fuglearter i området.
- *nml. § 11 (kostnader ved miljøforringelse)*
Eventuelle kostnader ved å hindre eller begrense skade på miljø og naturmangfold må dekkes av tiltakshaver. Det innebærer alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak.
- *nml. § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*
På generell basis bør tiltak utføres på en mest mulig skånsom måte for miljøet og ulike løsninger må vurderes med hensyn til blant annet naturmangfold.

Avslutningsvis er det viktig å presisere at arealet ikke må fradeles som en ny parsell til bolig da en fradelt tomt i prinsippet kan selges videre, uten forpliktelser til gården og driften av denne. Det behandles som en reetablering av våningshus og driftsbygg med nødvendig makeskifte slik at arealet der det etableres nytt gårdstun sammenføres med landbrukseiendommen 65/2. Dette stilles som vilkår.

Konklusjon:

Vurderingene over viser tydelig at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra (pbl. § 1-8) ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket.

Etter en samlet vurdering har administrasjonen funnet at fordelene er vesentlig større enn ulempene. Flyttingen av gårdstunet anses som et positivt tiltak for å sikre videre drift og utvikling av gårdsbruket, og dermed mulighetene for å ivareta kulturlandskapet.

Administrasjonen anbefaler at det gis aksept for reetablering av gårdstunet til 65/2 på arealet til nåværende 64/20 og dermed at dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen innvilges for dette forholdet. Det stilles vilkår for dispensasjonen med bakgrunn i vurderingene som er gjort. Vilårene er ment å ivareta kulturmiljøet, støymessige utfordringer og for å sikre at den nye driftsenheten sammenføres med eiendommen med 65/2.

Vedlegg:

- 1 vedlegg 1 oversiktskart
- 2 Vedlegg 2 arealer for makeskifte
- 3 Vedlegg 3a. Epost til gnr 64 20
- 4 Vedlegg 3b Svar fra gnr 64-20
- 5 Vedlegg 4 plassering av gårdstun
- 6 Vedlegg 6 tilkomst
- 7 Vedlegg 7 løsning fra slamavskiller
- 8 Vedlegg 8 tilbakeføring til dyrket jord
- 9 Vedlegg 9 Alternativ
- 10 Tillatelse - flytting av avkjørsel - FV 6398 til eiendommen 5015/64/20
- 11 Situasjonsplan avkjørsel fv. 6398_19.09.2019
- 12 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om flytting av gårdstun fra rød støysone - Flatneset gård - 5015/65/2
- 13 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - flytting av gårdstun - Flatneset gård - Ørland 65/2
- 14 Flytting av gårdstun - 5015/65/2 - Flatneset gård - Oddvar Solem

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 09.12.2019**Behandling:**

Drøfting vedrørende høyder, takform og landskapsuttrykk for tiltenkte våningshus og driftsbygning. Det ble fremmet forslag på at saken sendes tilbake til administrasjon, og utredes med tanke på landskapsuttrykk og innsyn fra sjø. Detaljerte, målsatte tegninger vedlegges.

Votering

Rådmannens innstilling ble satt til side, og alternativt forslag ble vedtatt med 3 mot 2 stemmer.

Vedtak:

Saken sendes tilbake til administrasjon, og utredes med tanke på landskapsuttrykk og innsyn fra sjø. Detaljerte, målsatte tegninger på tiltenkt våningshus og planlagt driftsbygning skal ligge ved i forbindelse med ny behandling.