



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR PLANERING AV TOMT TIL GARASJE PÅ FRADELT PARSELL AV 5015/81/54

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for massetak til etablering av tomt til garasje på 5015/81/54 med vilkår:

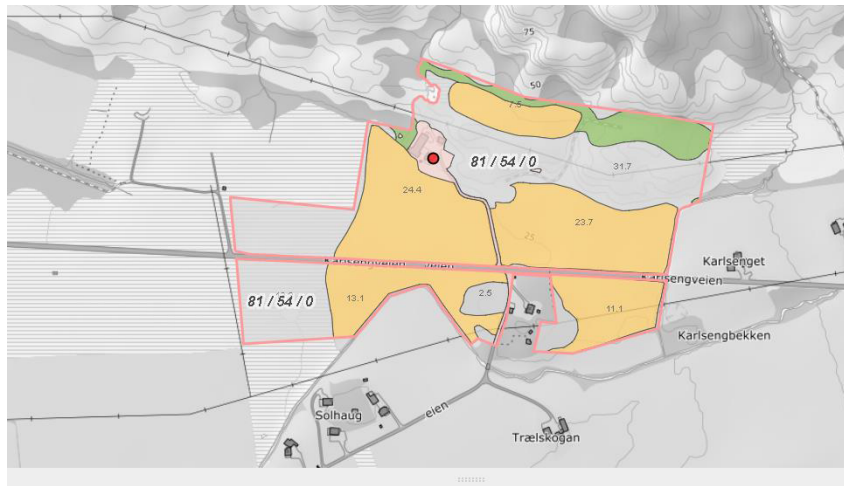
1. Massetaket skal avsluttes innen utgangen av 2026.
2. Skåningene tildekkes med rene masser med en helning på 1:1,5.
3. Knusing av massene kan kun foregå i tidspunktet fra kl 0800 til kl 1900 i hverdagene. Det er ikke tillatt med knusing av masser i helgene.
4. Kjøring av masser kan kun foregå fra kl 0700 til kl 2100 på hverdagene og fra 0900 til 1700 i helgene.
5. Boring og sprenging kan bare foregå fra kl 0800 til kl 1900 i hverdagene.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS søkte den 23.10.2019 på vegne av Oddmund Groven AS og tiltakshaver Tom Larsen om dispensasjon fra LNFR – formålet i kommuneplanens arealdel for å planere tomt til garasje på fradelt parsell av eiendommen med gnr. 81, bnr. 54 ved Karlsenget i Ørland kommune. Planeringen vil medføre masseuttak på 15.000 – 20.000 m³ på fradelt parsell av eiendommen med gnr. 81, bnr. 54 i Ørland kommune.

Tiltakshaver har fradelt utmark og innmark og solgt til annen landbrukseiendom. Ørland kommune har tidligere gitt tillatelse til vesentlige terrenginngrep på parsellen i vedtak av 12.09.2011. Tillatelsen ble gitt med følgende vilkår: «Sprengningskant/skjæring må tilføres jordmasser for etablering av vegetasjon.» Resten av parsellen ønskes nå planert for å få plassert garasje på eiendommen og tiltaket vil være en fortsettelse på masseuttaket som ble tillatt i 2011. Massene som blir tatt ut i forbindelse med planeringen er i hovedsak tenkt brukt i Nye Ørland kommune. For å minske sår i terrenget og oppnå en fin avslutning mot fjell er det planlagt å dekke til skråningen med rene gravemasser med en helning på 1:1,5.

Tiltaket berører ikke dyrket mark eller annet jordbruksareal da eiendommen er registrert som annet markslag i Gårdskart. Det vil heller ikke føre til en oppdeling av natur- eller landbruksområde.



Kystplan AS har foretatt en ROS-vurdering som innlemmer noe vurdering

Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggt, samf., vann, bre
21	79,7	0,0	0,0	10,8	64,7
2	79,7	0,0	0,0	10,8	64,7

etter naturmangfoldsloven. Parsellen ligger i et område som i GisLink er registrert som et funksjonsområde for orrfugl og jerpe, men artene har ikke rødlistestatus. Kystplan har anført at det ikke er kjennskap til at dette området er viktig for bevaring av biologisk mangfold. Det er funnet registreringer av kalk i GisLink. Tiltaket ligger ikke i et område med registreringer med tanke på friluftsliv eller i nærheten av vann/vassdrag.

I følge Kystplan AS vil ikke omsøkte tiltak bli eksponert i kulturlandskapet ut over det som allerede er tatt ut og de har ikke funnet at det er kjennskap til kulturminner i området. Det er foreliggende registreringer fra området i kulturminnebasen Askeladden.

Kystplan AS har funnet at eiendommen ikke er utsatt for havnivåstigning, stormflo eller skred, jf. registreringer i GisLink.

Under arbeidet med planeringen vil det kunne bli noe støy i forbindelse med sprenging og utkjøring av masse. Det kan også være behov for portabelt pukkverk på anleggsområdet, men dette søkes plassert minimum 200 meter fra nærmeste bolig sett bort fra tiltakshavers egen bolig. Melding om virksomhet etter forurensningsforskriftens kap 30: Forurensning fra produksjon av pukk, grus, sand og singel hvor ev. avbøtende tiltak blir synliggjort, vil bli sendt til Fylkesmannen.

Dispensasjonssøknad:

Det er av registreringer i kartbaser som GisLink, Gårdskart, Askeladden mm ikke funnet spesielle naturområder, sårbare arter, kulturminne eller landbruksareal som vil bli vesentlig berørt av planeringen. Det er heller ikke funnet at tiltaket er vesentlig utsatt for, eller vil medføre fare for flom eller ras.

Tiltaket er vurdert til ikke å ha vesentlige konsekvenser for miljø, tilgjengelighet eller jordvernet. Med bakgrunn i ovennevnte, vurderer man at hensynet til LNFR-formålet i planen og hensynet til lovens formålsbestemmelse ikke vil bli vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket. Det er ikke funnet vesentlige ulemper som følge av tiltaket. Dette jf. registreringer i GisLink og gårdskart. Det vurderes som positivt at hensynet til planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det kan i perioder med sprenging og produksjon av pukk bli noe støy. Men det vurderes som positivt at det er relativt store avstander til omkringliggende bebyggelse. Det nærmeste - sett bort fra tiltakshavers egen bolig – ligger ca 200 meter bort.

Det anses som positivt at skråningene tildekkes med rene gravemasser for en fin avslutning mot fjell.

Faktaark for området

Kalvåhaugen funksjonsområde for arter ligger like i bakkant av arealet som ønskes planert. Langstrakt område som går langs foten av Rusasetfjellet fra Rusasetvatnet til grensen til Bjugn. Vegetasjonen varierer fra fuktig lauvskog i vest til glissen og lavvokst furuskog i øst. Orrfugl finnes i de østlige deler, og jerpe finnes de mer fuktige områdene. Spette- og uglearter har opphold innen området. Rasmarene langs foten av fjellet har innslag av varmekjære arter, spesielt hassel, og er en god biotop for flere spurvefugler. Hovedtrekket av hjortedyr fra Bjugn går gjennom dette området, men Forsvarets forhåndslager i Kalvåhaugen har forstyrret denne trekktruten, og trekket foregår nå mer tilfeldig over et større område. Den økte trafikken som en følge av opparbeidelse av stier, samt etablering av pelsdyrfarm har også virket negativt inn på viltet. Det er derfor viktig at en i fremtiden prøver å bevare et sammenhengende skogsbelte langs foten av Rusasetfjellet

Saken ble sendt på høring til Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag den 31.10.2019.

Trøndelag fylkeskommune hadde i sin uttalelse av 22.11.2019 ingen merknader til tiltaket, men minnet om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven og plan- og bygningslovens §1-1, som sier at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

Fylkesmannen i Trøndelag har i sin uttalelse av 25.11.2019 skrevet at de ikke har merknader til søknaden. De kommenterte at det framgår av det oversendte materialet at tiltaket ikke skal ha negative konsekvenser for jordvernet eller landbruket i området, og under forutsetning av at dyrka jord ikke berøres har Fylkesmannen ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser ingen merknader til tiltaket. Fagavdelingen for klima og miljø hos Fylkesmannen hadde ingen vesentlige merknader til at det blir gitt dispensasjon til tiltaket som det er omsøkt.

Naboer på 81/54, 81/15, og 81/253. Det er ikke innkommet merknader til tiltaket.

Administrasjonens vurdering

Ved etablering av massetak av en viss størrelse og som ikke er knyttet opp mot en konkret tiltak må det vurderes om det er behov for reguleringsplan. Det er tidligere gitt tillatelse for uttak av masser i forbindelse med at det skulle etableres tomt for et større redskapshus/garasje. Det søkes nå om en større utvidelse av denne tomten for å ferdigstille uttaket og avsluttet det på en egnet måte som ikke gir et sår i landskapet. Tiltaket er ganske avgrenset og en reguleringsplan for området vil ikke gitt en bedre utnyttelse av området eller sikring av berørte parter/verdier. Det er derfor ikke krevd at lages reguleringsplan for tiltaket. Dispensasjonsbehandling med vilkår vil sikre de berørte områdene like godt.

ROS – analysen viser at det er ikke noe forhold til berørt i noe særlig grad. Det er ikke noe dyrkamark som blir påvirket og det ligger i ytterkant av funksjonsområde for orrfugl og jerpe. Det er arealet mot nord som er mer verdifullt i forhold til naturverdiene. Ved å avslutte spregningskanten med en skråning med egnet masser som gir vegetasjon kan det over tid bli en forbedring av biotopen.

Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag har hatt saken til uttalelse og har ikke kommet med noen merknader til dispensasjonssøknaden.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. For omsøkte forhold blir ikke kommuneplanens bestemmelser vesentlig tilsidesatt. Fordelen er at området kan bli avsluttet på en fin måte som gir merverdi for omgivelsene. De eventuelle ulempene kan reguleres ved å gi vilkår for hvordan uttaket gjøres. Det anbefales derfor at søknad om dispensasjon innvilges med vilkår.

Bakgrunn for vilkår.

Det er tiltenkt produksjon av pukk som da tilsier at det må brukes en steinknuser. Denne kan gi vedvarende støy i de periodene produksjon foregår. Boligområdet på Ottersbo ligger cirka 600 meter fra bruddet. Det settes derfor tidsavgrensning for når knusing av massene kan foregå. Fastsatt tidspunkt blir fra kl 0800 til 1900 i hverdagene. Det er ikke tillatt med knusing av masser i helgene. Dette for å skape en forutsigbarhet for omgivelsene. Kjøring av masser kan foregå fra 0700 til 2100 på hverdagene og fra 0900 til 1700 i helgene. Boring og sprenging kan bare foregå fra kl 0800 til 1900 i hverdagene.

Vedlegg:

- 1 Dispensasjonssøknad
- 2 Situasjonsskart med lengdesnitt