

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

REETABLERING AV DRIFTSENHETEN TIL 165/2 I RØD STØYSONE, FLATNESET GÅRD, PÅ AREAL TIL NÅVÆRENDE 164/20

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. 165 bnr. 2, Flatneset gård, på areal til nåværende gnr. 164 bnr. 20.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

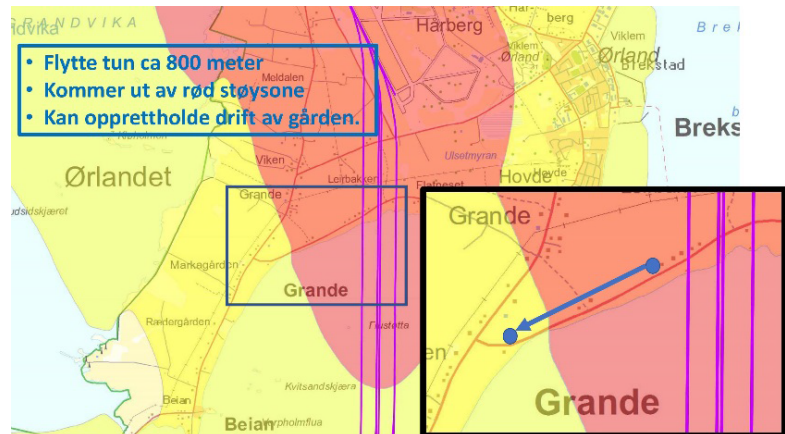
1. Ny bebyggelse skal tilpasses kulturmiljøet ved at det utformes med stedsbundet og tradisjonelt formspråk. Våningshus og driftsbygninger skal oppføres med saltak og takflatene skal være matte.
2. Støytredning skal foreligge før tiltaket iverksettes jmf. Kommuneplanens bestemmelser.
3. Arealet på 164/20 sammenføres med 165/2

Begrunnelse:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra (pbl. § 1-8) ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av en reetablering av gårdstunet på det utpekte arealet og reetableringen av gårdstunet blir ansett som et positivt tiltak for å sikre videre drift og utvikling av gårdsbruket, og dermed mulighetene for å ivareta kulturlandskapet. Vilkår for dispensasjonen vil bidra til å ivareta kulturmiljøet, støymessige utfordringer og sikre at den nye driftsenheten sammenføres med eiendommen med 165/2.

Sakens bakgrunn og innhold

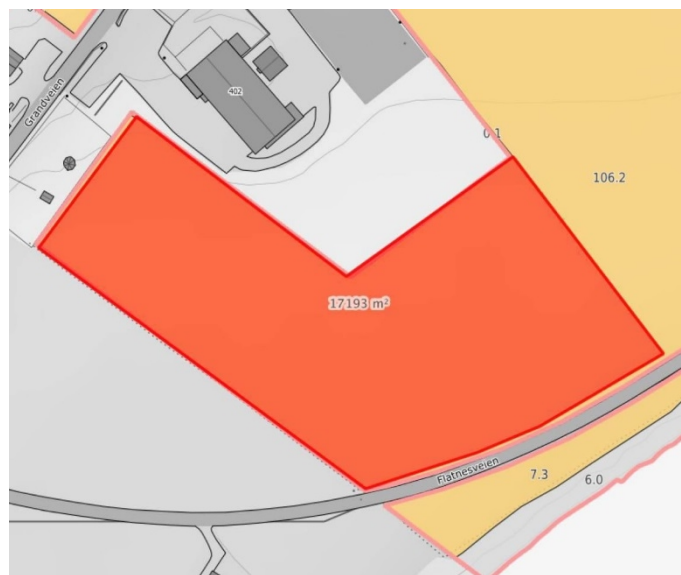
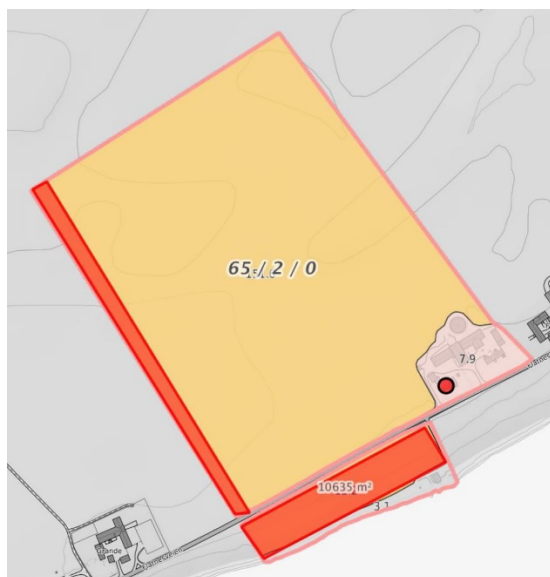
Lars Arne Raanes søkte den 13.08.2019 på vegne av Oddvar og Gunn Solem om tillatelse til reetablering av driftsenheten på landbrukseiendommen med gnr. 165 bnr. 2, Flatneset gård. Flatneset går ligger i rød støysone og Solem ønsker å etablere et nytt gårdstun med våningshus og redskapshus ca. 800 meter unna dagens gårdstun, i gul støysone, for å kunne opprettholde videre drift av gården.



Tiltakshaver har valgt seg ut en hustype fra Norske Hus som de ønsker å oppføre som nytt våningshus. Den ønskede hustypen har pulttak og oppføres på ett plan og med livsløpsstandard.

Saken ble tatt opp til behandling i planutvalget i møte den 09.12.2019. Saken ble sendt tilbake til administrasjonen for vurdering av ønsket våningshus med tanke på landskapsuttrykk og innsyn fra sjø.

For å muliggjøre reetablering av driftsenheten ønsker Solem et makeskifte av teig med landbrukseiendommen «Grande» gnr. 164 bnr. 20. Det er enighet med grunneier av 164/20 om et makeskifte. Gunn og Odvar Solems våningshus på 165/2 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 for reetablering av gårdstun. 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 og har i sin uttalelse av 03.12.2019 skrevet at de ikke har noen innsigelse.

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 kommunedelplanen 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 støynivåer, samt effekt av avbøtende tiltak og dokumentasjon på at byggteknisk 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

Saken ble ved behandling i møte i planutvalget den 09.12.2019 sendt tilbake til administrasjonen for vurdering av de visuelle kvalitetene ved ønsket hustype med tanke på landskapsuttrykk og innsyn fra sjø. I den sammenheng må vi presisere at konkrete vurderinger av bygningsmasse normalt foretas ved behandling av byggesøknad og at behandlingen av saken i denne fasen i hovedsak omhandler arealet for reetablering av gårdstun. En vurdering av visuelle kvaliteter kan likevel være nyttig for å fastsette noen rammer for tiltaket.

Solem har valgt seg ut en hustype fra Norske Hus med pulttak som de ønsker å oppføre som nytt våningshus. Den ønskede hustypen bygges på ett plan og med livsløpsstandard.

Tiltakshaver og søker mener at dette er en hustype som vil passe inn i landskapet og har kommentert at det er valgt et noe moderne preg fremfor det tradisjonelle, noe de mener er mulig da gårdstunet vil stå for seg selv. De har videre påpekt at nærmeste nabo er gamle Grande Skole som er et stort bygg. De er av den oppfatning at det bør det være mulig å finne frem til en bygningstype som kanskje ikke er tradisjonell men likevel ikke vil være skjemmende i kulturlandskapet. De ønsker å unngå at våningshuset fremstår som ruvende i terrenget.



Forbehold: Det tas forbehold om mulig nødvendig endring av egen innredning. Ansvar er berørt av de berørte og er oppgitt i m. Nødvendig. Tekniske forhold: byggingssmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Ans	Opp	Ans	Opp	Ans	Opp
Dato: 04.10.12		Arkiv: A110		Side	
Tegn: SL/HR					
Formidler:					
Tittelenavn:					
Tegn					
POSEIDON B-1			Prosjekt nr. 00000		
					
BOLIGSYSTEM AS NORSTRØMVEIEN 103, 7043 TRONDHEIM tlf. 73494600, fax 73494601, www.nh.no					
PERSPEKTIV					
Målestokk		Tegnings nr.		Ind	

1. Kilde: BILDE 1.1 (Kilde) av TRONDHEIM KOMMUNE PROJEKTBILDE

Hustypen de har valgt har store glassflater i front mot Trondheimsfjorden, og en av årsakene til dette er ifølge søker at de skal kunne ha god utsikt innenfra når det er støyende aktivitet fra kampflyene. Dette vil etter tiltakshaver og søkers mening skape en følelse av å være ute mens en er inne. De mener kan være med å kompensere for krav til skjermet uteareal i retningslinje for støy T1442. De har også hevdet at et hus med saltak ikke vil gi samme effekt da en ikke får samme høyde på vegg i front. Redskapshus er tenkt likt utformet som våningshuset. Dette for å ha et enhetlig uttrykk på gårdstunet. Søker har påpekt at hensynet til støyberørte ifølge kommunedelplanen skal tillegges vekt og har bedt om at vilkåret om stedbunden og tradisjonelt formspråk med saltak fra sak 19/43 blir tatt bort.

Kommuneplanens arealdel beskriver hvordan spredt gårdsbebyggelse er meget viktig som landskapselement i jordbrukets kulturlandskap på Ørlandet. Betydningen forsterkes av det flate landskapet som gjør at gårdsbebyggelsen blir synlig. Det omsøkte tiltaket ligger mellom de regionalt viktige kulturmiljøene Flatneset og Grande som begge er sterkt preget av byggeskikk som kan sies å være særegen for Ørland. Rekketunet på Flatnes er en avgjørende komponent i opplevelsen av Ørland sett fra Trondheimsfjorden og de store trøndertunene på Grande er gjennom sin ruvende plassering i det flate landskapet det som mest bygger opplevelsen av Ørland sett fra skipsleia mot vest og fra land.

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 i området 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 tundannelse, material- og fargebruk.

Det ble avholdt forhåndskonferanse i saken den 15.02.2019. Skisser av ønsket bolig ble lagt fram i forhåndskonferansen. Administrasjonen ga da klare råd om å tilpasse våningshuset til den lokale byggeskikken.

Tiltakshaver ønsker et moderne preg på huset og glassfasader mot Trondheimsfjorden. Administrasjonen forstår tiltakshavers ønske om å åpne opp mot sjøen og en moderne bolig, men mener at det er mulig å oppnå både et moderne uttrykk og glassfasader mot Trondheimsfjorden samtidig som at bygget innehar elementer fra tradisjonell, lokal byggeskikk. Fortrinnsvis gjennom volum og hovedform.

Hustypen Solem har valgt skiller seg vesentlig fra den øvrige bebyggelsen i det omkringliggende kulturmiljøet. Pulttak vil etter administrasjonens oppfatning klart utgjøre et fremmedelement. Boligen vil ligge svært eksponert i terrenget og være godt synlig fra Trondheimsfjorden og vil bidra til å endre landskapsbildet og kulturmiljøet. Et nytt våningshus bør tydelig oppfattes nettopp som et våningshus tilhørende et gårdstun og ikke en frittliggende bolig eller

fritidsbolig. Estetikken i den valgte hustypen skiller seg tydelig fra andre våningshus i området. Det vil bidra til at det blir vanskeligere å lese boligen som et våningshus i landskapet.

Et saltakshus som er noe høyere vil ikke nødvendigvis oppleves som mer ruvende enn ønsket bolig da saltaket vil være med på å bryte opp fasaden på en måte som pulttak med én takflate ikke gjør. Samtidig er det jo nettopp de «ruvende» lånene med saltak som er karakteristiske for det omkringliggende kulturmiljøet og en kvalitet det er ønskelig å ivareta, og en videreføring av byggeskikken i området vil føre til at boligen ikke skiller seg vesentlig fra annen bebyggelse i det omkringliggende kulturmiljøet.

På bakgrunn av ovenstående vurdering mener administrasjonen at det bør stilles vilkår om tilpasning til kulturmiljøet ved at nye bygg utformes med stedsbundet og tradisjonelt formspråk, at våningshus og redskapshus skal oppføres med saltak og at takflatene skal være matte. Vi vil derfor anbefale at vilkåret videreføres.

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 (viipe, 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 165/2. 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 en reetablering av gårdstunet på det utpekte arealet.

Flyttingen av gårdstunet anses som et positivt tiltak for å sikre videre drift og utvikling av gårdsbruket, og dermed mulighetene for å ivareta kulturlandskapet. Vi har imidlertid funnet at boligtypen tiltakshaver ønsker seg vil skille seg vesentlig fra kulturmiljøene på Grande og Flatneset, og mener at nytt våningshus og redskapshus i større grad må tilpasses kulturmiljøet og eksisterende bygningsmiljø.

Administrasjonen anbefaler at det gis aksept for reetablering av gårdstunet til 165/2 på arealet til nåværende 164/20 og dermed at dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen innvilges for dette forholdet. Det bør imidlertid stilles vilkår for dispensasjonen med bakgrunn i vurderingene som er gjort. Vilkårene er ment å ivareta kulturmiljøet, støymessige utfordringer og for å sikre at den nye driftsenheten sammenføres med eiendommen med 165/2.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon fra 100-metersbeltet for reetablering av gårdstun - 165/2 - Flatneset gård
- 2 Oversiktskart
- 3 Kommentarer til sak nr.19/43 i planutvalget den 09.12.2019
- 4 Vedlegg 2 - Arealer for makeskifte
- 5 Vedlegg 3a - E-post til gnr.64 bnr.20 - Norset
- 6 Vedlegg 3b - svar på e-post - gnr.64. bnr,20 Norset
- 7 Vedlegg 4 - Ønsket plassering av nytt gårdstun
- 8 Vedlegg 6 - Tilkomst
- 9 Vedlegg 8 - Synliggjøring - tilbakeføring til dyrkamark
- 10 Vedlegg 9 - andre vurderte alternativer
- 11 Vedlegg 10 - Referat fra forhåndskonferanse
- 12 Tillatelse - flytting av avkjørsel - FV 6398 til nåværende gnr.164 bnr. 20 - Flatneset
- 13 Vedlegg 1 - utforming av avkjørsel
- 14 E-post - byggegrense mot FV. 6398
- 15 Notat - Landbruksfaglig vurdering - Reetablering av gårdstun
- 16 Fylkeskommunens uttalelse - reetablering av gårdstun utenfor rød støysone - 165/2 - Flatneset gård
- 17 Fylkesmannens uttalelse - reetablering av gårdstun utenfor rød støysone - 165/2 - Flatneset gård
- 18 Forsvarsbyggs uttalelse - reetablering av gårdstun - 16572 - Flatneset gård
- 19 Særutskrift Reetablering av driftsenheten til 165/2 i rød støysone, Flatneset går, på areal til nåværende 164/20
- 20 Tegninger - redskapshus - gnr. 165 bnr. 2
- 21 Tegninger - nytt våningshus - 165/2

