

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

KLAGE PÅ ENKELTVEDTAK FOR TILTAK PÅ 165/2 OG 164/20

Rådmannens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget kan ikke se at det er fremkommet nye opplysninger i klagen som medfører at vedtaket bør endres. Vedtaket fastholdes og klagen sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Klagen:

Vi mottok klage på enkeltvedtak 06.02.2020 fra Oddvar Solem, se vedlegg nr. 1. Klagen omfatter kun deler av vilkår nummer en. Klager har ingen motforestilling mot bruk av matte takflater, krav om sammenføring eller støyutredning, disse vilkårene i vedtaket eller vedtaket for øvrig påklages ikke.

Ønsket endring

Klager ønsker at vilkår om bruk av saltak og tilpasning til stedbundet og tradisjonelt formspråk må bortfalle.

Begrunnelse

Det vises til klagen i sin helhet. Klagen er i det vesentlige begrunnet med at vilkåret om saltak og tilpasning er urimelig, og at de har lagt stor vekt på at tunet ikke skal virke skjemmende i terrenget – samt at det skal brukes minst mulig areal slik at de samlet sett ikke bygger ned dyrket mark. Det vises til utviklingen i landbruket og at det bør være mulig å tenke nytt også når det gjelder utforming av gårdstun. Det vises til kommunens mål om ivaretagelse av kulturlandskapet, og anføres at det viktigste momentet for å oppnå dette er at det bor folk i grendene.

Det vises til prosessen med innløsning og de utfordringer dette har medført. Det vises til et informasjonsmøte i 2012, at løfter om boligtomter ikke er innfridd, og at de etter dette har «gjort hele jobben selv» ved å skaffe seg tomt, og skaffe aksept fra regionale myndigheter – spørsmålet som stilles er om «Ørland kommunens bidrag [er] å nekte oss å bygge det huset vi ønsker?»

Enn videre anføres det at det «vel nesten ikke er mulig å bygge lavere og mindre synlig hus enn dette» og at «[f]ra vest vil ikke huset overhodet være synlig fra sjøen. Når det gjelder synlighet

for Trondheimsfjorden så er småbåt-trafikken om lag 2 km unna og skipsleia til Trondheim ca. 4 km unna, så synligheten her vil være liten». Det anføres også at det som er eksponert og kan ses fra avstand er tårnsiloer og vindmøller.

Fremtidig driftsbygning (som ikke er omsøkt) er ikke aktuell, og klager ber kommunen se bort fra den delen av skissen som fulgte søknaden.

Klager viser også til KPA § 5.1, der det fremkommer at kommunen skal strekke seg langt for å imøtekomme ønske om fradeling av boligtomter i LNFR-områder, når ønsket fremkommer som er resultat av at eiendommer er innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen. Klager anfører at denne bestemmelsens formål er å *«gi støyberørte et plaster på såret for å bli satt i en situasjon de ikke har bedt om selv»* og at bestemmelsen blant annet har *«gitt støyberørte mulighet til å bygge hus på dyrket mark noe som etter vår mening er betydelig mer dramatisk enn å ha et moderne preg på et tun.»*

Vedtaket som er påklaget:

Planutvalget fattet i møte 28.01.2020 i sak 20/5 følgende vedtak:

«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. Støyutredning 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.»

Det er kun deler av vilkår 1. som er påklaget, dvs. vilkår som lyder:

«Ny bebyggelse skal tilpasses kulturmiljøet ved at det utformes med stedsbundet og tradisjonelt formspråk. Våningshus og driftsbygninger skal oppføres med saltak»

Samlet saksfremstilling, inkl. vedleggene til saksfremlegget for Planutvalget, er vedlagt som vedlegg 2-19.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Klagens formelle side

Enkeltvedtak i byggesaker kan påklages. Dette fremkommer av pbl. § 1-9 jf. forvaltningsloven kap. VI om klage og omgjøring.

Klagen er levert innen klagefristens utløp, av person med rettslig klageinteresse. Klagen skal realitetsbehandles. Kommunen kan oppheve, endre eller fastholde vedtaket. Dersom vedtaket fastholdes sendes klagen til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Tiltakets rammer

Søknaden som er levert fordrer tillatelse til tiltak for deling samt en etterfølgende arealoverføring mellom to landbrukseiendommer, og en tillatelse til tiltak for et våningshus, et redskapshus og en atkomstveg. Dette vil samlet sett gi det resultat at landbrukseiendommen 165/2 Flatnes får et nytt driftssentrum, med blant annet et nytt våningshus til erstatning for de boliger på eiendommen som er innløst av Forsvarsbygg.

Bygge/deleforbud

Deler av arealet som er skal fradeles/arealoverføres og bebygges ligger nærmere strandlinja enn hundre meter. Avstanden mellom arealet som ønskes overført og strandlinja fremkommer ikke direkte av søknaden, men målinger i kart viser at dette er ca. 40 meter, fra nabogrense sør/øst, mens ny nabogrense nord/øst blir ca. 110 meter fra strandlinja.

Det er ikke vedtatt byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel, og tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd. Det fremkommer av pbl. § 1-8 første ledd at i 100-metersbeltet lang sjøen skal det blant annet tas særlig hensyn til «*natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser*».

Dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak den bestemmelse det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dispensasjonen må også ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Visuelle hensyn

Det fremkommer av plan- og bygningsloven § 29-2 at tiltak skal prosjekteres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Folkehelsevurdering

Ikke relevant

Administrasjonens vurdering

Omdisponeringen av dyrkajorda, forventinger fra informasjonsmøte i 2012 eller KPA § 5-1 er ikke relevant for vurderingen av klagen. Dette er tema av sentral betydning for arealoverføringen/plasseringen av bygningene, men har ikke relevans for vurdering av kulturmiljøet mht til visuelle forhold. Det er riktig at KPA § 5-1 gir noen fordeler til dem som rammes av rød støysone, men bestemmelsen omhandler kun deling og er *ikke* ment som et generelt plaster på såret som tilstår rettigheter ut over konkret ordlyd, eller som et løfte om at ordinær saksbehandlingsrutiner skal fravikes.

Rådmannen er enig med tiltakshaver i at det er vanskelig å se for seg lavere våningshus og lavere redskapshus enn det som er omsøkt, og at det *kan* tillates et tun med *moderne* preg. Det som er sentralt ved vurderingen av klagen er ikke hvor lite synbare bygningene kan gjøres - men, hvor godt de vil passe inn i kulturmiljøet i området. Rådmannen minner om at det ikke er stilt vilkår som generelt sett er til hinder for en viss modernitet, men bygningene må likevel i tilstrekkelig grad tilpasse seg kulturmiljøet. Dette er særlig viktig når det skal bygges nær strandlinja, jf også pbl. § 1-8 første ledd der nettopp hensynet til kulturmiljø fremheves som et viktig hensyn som skal ivaretas i strandsona.

Rådmannen har på bakgrunn av klagen vurdert situasjonsplanen og hustegningene på nytt, og holder fast ved at denne prosjekteringen viser ny bebyggelse som i meget vesentlig grad skiller seg ut fra øvrig bebyggelse i området, og at dette er uheldig for kulturmiljøet på Grande/Flatneset. Terrengtet er flatt og det er ingen tvil om at bygningene vil være med på å gi karakter til kulturlandskapet/kulturmiljøet, både helt lokalt og på noe avstand. Rådmannen holder fast ved at bygningene slik de er prosjektert ikke kan godkjennes, og at de må omprosjekteres for å tilpasses noe bedre til lokal byggeskikk – minimum ved at de får saltak. Hva om ellers må til av endringer må konkret avgjøres i selve byggesaken, etter en ny vurdering av visuelle hensyn jf. pbl. §29-2.

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak i planutvalget sak 20-5
- 2 Særutskrift Reetablering av driftsenheten til 165/2 i rød støysone, Flatneset gård, på areal til nåværende 164/20
- 3 Søknad om dispensasjon fra 100-metersbeltet for reetablering av gårdstun - 165/2 - Flatneset gård
- 4 Oversiktskart
- 5 Kommentarer til sak nr.19/43 i planutvalget den 09.12.2019
- 6 Vedlegg 2 - Arealer for makeskifte
- 7 Vedlegg 3a - E-post til gnr.64 bnr.20 - Norset
- 8 Vedlegg 3b - svar på e-post - gnr.64. bnr,20 Norset
- 9 Vedlegg 4 - Ønsket plassering av nytt gårdstun
- 10 Vedlegg 6 - Tilkomst
- 11 Vedlegg 8 - Synliggjøring - tilbakeføring til dyrkamark
- 12 Vedlegg 9 - andre vurderte alternativer
- 13 Vedlegg 10 - Referat fra forhåndskonferanse
- 14 Tillatelse - flytting av avkjørsel - FV 6398 til nåværende gnr.164 bnr. 20 - Flatneset

- 15 Vedlegg 1 - utforming av avkjørsel
- 16 E-post - byggegrense mot FV. 6398
- 17 Notat - Landbruksfaglig vurdering - Reetablering av gårdstun
- 18 Fylkeskommunens uttalelse - reetablering av gårdstun utenfor rød støysone - 165/2 - Flatneset gård
- 19 Fylkesmannens uttalelse - reetablering av gårdstun utenfor rød støysone - 165/2 - Flatneset gård
- 20 Særutskrift Reetablering av driftsenheten til 165/2 i rød støysone, Flatneset går, på areal til nåværende 164/20
- 21 Tegninger - redskapshus - gnr. 165 bnr. 2
- 22 Tegninger - nytt våningshus - 165/2