

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
20/10	Planutvalget	03.03.2020

DISPENSASJON FRA LNF-FORMÅLET I KOMMUNEDELPLANEN FOR MASSEUTTAK TIL PLANERING AV TOMT PÅ 181/252

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gir Ørland kommune ved Planutvalget avslag på søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for masseuttak til planering av tomt på gnr. 181 bnr. 252.

Tiltakshaver må avslutte tiltaket i henhold til tillatelse som ble gitt 12.09.2011. Dersom denne er utgått som følge av driftsstans i mer enn to år må det søkes om ny tillatelse.

Begrunnelse

Tiltakets størrelse og mulige konsekvenser tilsier at dette må behandles som dispensasjon for masseuttak, ikke planering av tomt. Tiltaket er også betydelig mer omfattende enn det som er nødvendig for å avslutte eksisterende masseuttak. Tiltakets virkning på omgivelsene mtp. landskap, naturmangfold og støy er usikre og tiltaket kan derfor ikke tillates gjennom dispensasjonsbehandling. Om tiltaket kan tillates bør avklares gjennom en reguleringsplan.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS søkte den 23.10.2019 på vegne av Oddmund Groven AS og tiltakshaver Tom Larsen om dispensasjon fra LNF – formålet i kommunedelplanen for å planere tomt til garasje på gnr. 181, bnr. 252 ved Karlsenget i Ørland kommune. Planeringen vil medføre et stort terrenginngrep som omfatter masseuttak på 15.000 – 20.000 m³.

Saken ble tatt opp til behandling i planutvalget 09.12.2019 (sak 19/49). Planutvalget besluttet å sende saken tilbake til administrasjonen for ytterligere vurderinger av tiltakets påvirkning på kulturlandskapet, hensynssoner og med tanke på støy. Søker ble bedt om å utarbeide plan med beskrivelse av fremdrift og avslutning av bruddet, samt en visuell fremstilling av området etter avslutning av masseuttak. Administrasjonen mottok den 27.01.2020 fremdriftsplan og visuell fremstilling som etterspurt.

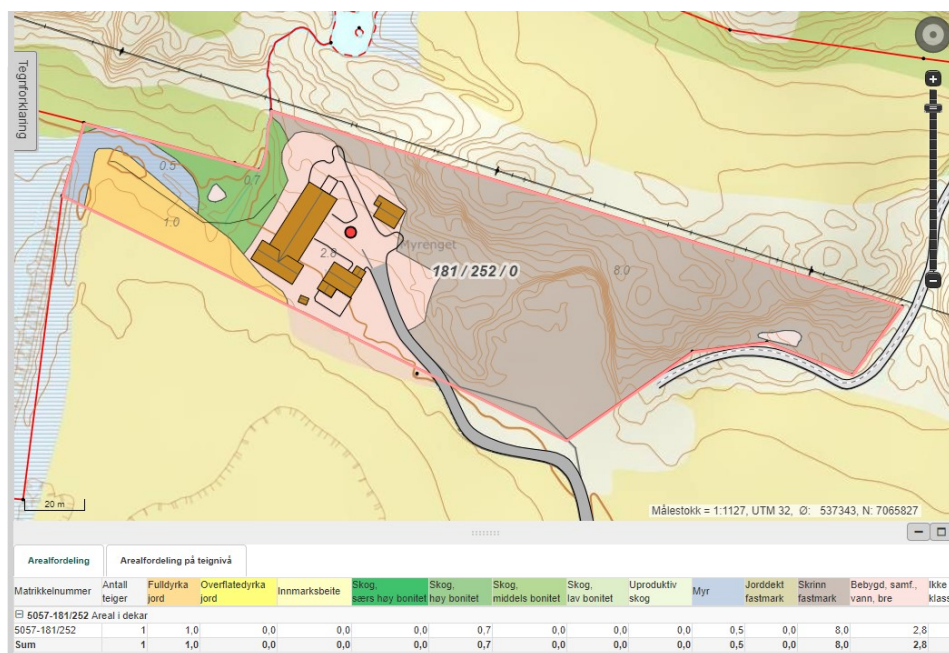
Tiltakshaver har tidligere fradelt utmark og innmark og solgt til annen landbrukseiendom. Ørland kommune ga i vedtak av 12.09.2011 tillatelse til vesentlige terrenginngrep på parsellen for å planere en tomt for å sette opp en garasje. Tillatelsen ble gitt med følgende vilkår: «Sprengningskant/skjæring må tilføres jordmasser for etablering av vegetasjon.»

Det omsøkte tiltaket er en fortsettelse på masseuttaket som fikk tillatelse i 2011. Massene som eventuelt blir tatt ut er i hovedsak tenkt brukt i Ørland kommune, og for å minske sår i terrenget og oppnå en fin avslutning mot fjell er det planlagt å dekke til skråningen med rene masser med en helning på 1:1,5. Det er antatt at det er ikke er nok masser på tomten, slik at det vil bli behov for å få tilkjørt rene masser.

I driftsplanen som er utarbeidet står det at området skal planeres på to forskjellige høyder hvor ca. halve området blir liggende på kote 25,5 og resterende område mot øst på kote 29. Det er forespeilet 2-5 års drift, avhengig av etterspørselen av masser i Ørland Kommune. Ferdigstilling av prosjektet blir senest 2025. Målet er at inngrepet ikke skal virke dominerende ved ferdigstilling.

I følge driftsplanen vil boring, sprengning og knusing av steinmasser foregå mandag til fredag innenfor tidsrommet 08:00-19:00. Inn og uttransportering av masser vil foregå på hverdager fra 07:00-20:00 og kan i perioder forekomme på lørdager fra kl. 09:00-17:00

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



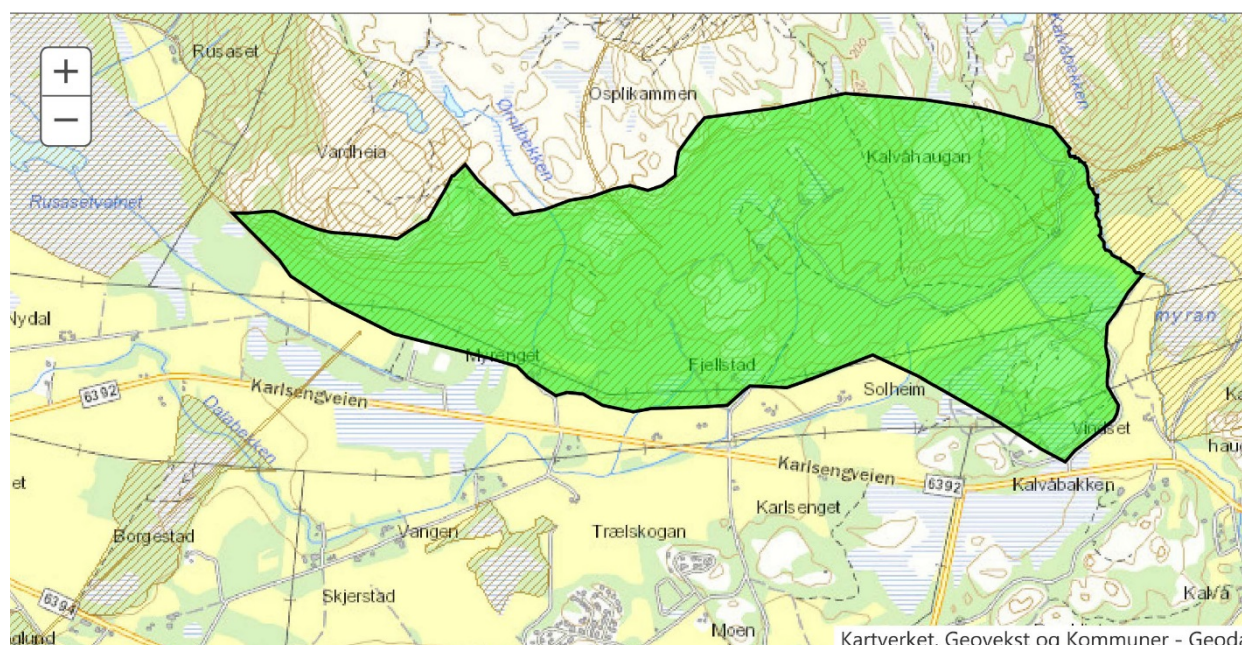
Kystplan AS har foretatt en ROS-vurdering som innlemmer noe vurdering etter naturmangfoldsloven. Parsellen ligger i et område som i GisLink er registrert som et funksjonsområde for orrfugl og jerpe, men artene har ikke rødlistestatus. Kystplan har anført at det ikke er kjennskap til at dette området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

Arealet som ønskes planert er omfattet av Kalvåhaugen funksjonsområde for arter.

I faktaark for området, hentet fra naturbasen, står det som følgende:

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 trekkrueten, 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.



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. De har videre funnet at eiendommen ikke er utsatt for havnivåstigning, stormflo eller skred.

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. 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* er sendt til Fylkesmannen i Trøndelag.

Dispensasjonssøknad:

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.

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 hadde ingen merknader utover at de minnet om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldsloven §§ 8 – 12.

20.02.2020 ble Trøndelag fylkeskommune kontaktet med en forespørsel om vurdering av tiltakets påvirkning på trafikkbildet ved fylkesvei 6392. Dette fordi fylkeskommunen har overtatt ansvar for fylkesveiene fra 1.1.2020. I sin vurdering av samme dato har de kommentert at avkjøringen fra fylkesveien er oversiktlig. Ved telling i 2018 var det registrert en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 820. Fylkeskommunen anmodet om å asfaltere siste strekket av gårdsveien mot fylkesvegen for å unngå tilsussing.

Naboer på 81/54, 81/15, og 81/253 er varslet på lovbestemt vis og det er ikke innkommet merknader til tiltaket.

Administrasjonens vurdering

I vurderingen av om dispensasjon kan gis må kommunen ta stilling til om hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller om lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved behandling av sak 19/49 i planutvalget 09.12.2019 innstilte Rådmannen på å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet med vilkår. Bakgrunnen for det og hensikten med vilkårene var å sikre at eksisterende terrenginngrep får en avslutning, samt ivareta hensynet til støy i området. Rådmannen mente da at eventuelle ulemper kunne reguleres gjennom vilkårene i saken. I

møtet oppfattet rådmannen tydelig negative politiske signaler til utvidelse av eksisterende terrenginngrep og masseuttak.

Rådmannen har foretatt nye vurderinger i saken i henhold til planutvalgets vedtak av 09.12.2019 og med bakgrunn i de nye opplysningene som foreligger i framdriftsplan, og visuell framstilling av tiltaket.

Søknad om dispensasjon for tiltaket har flere begrunnelser: planering av tomt for garasje og avslutning av tidligere tiltak/masseuttak samt selvfølgelig muligheter for å ta ut masser til bruk for prosjekter i ørland kommune.

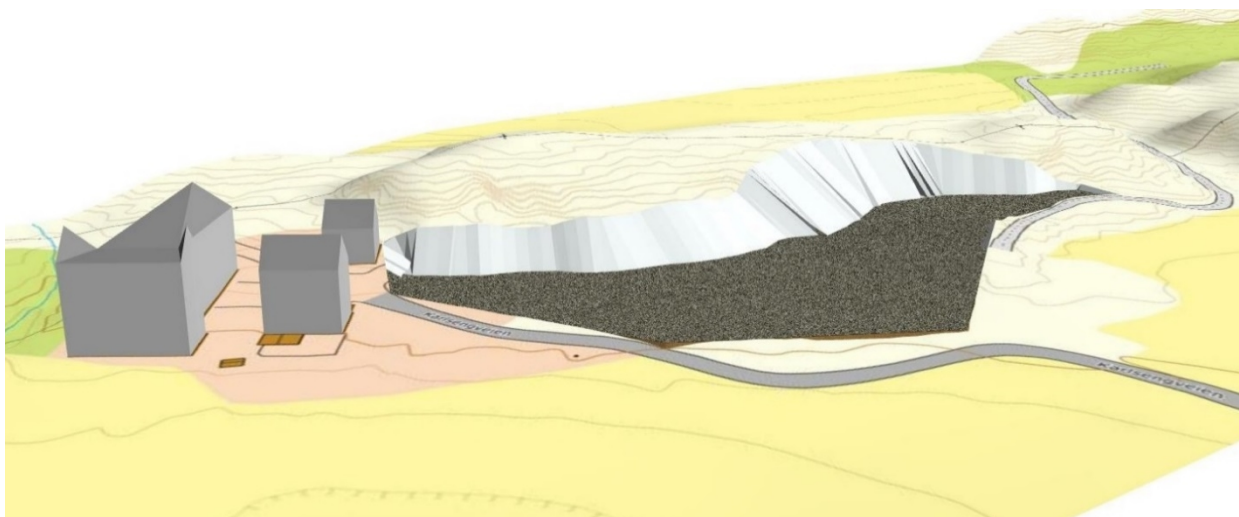
Planering av tomt vs. masseuttak

I søknaden er det beskrevet at formålet med uttaket er planering av tomt til garasje, samt å avslutte eksisterende uttak. Rådmannen har vurdert at det omsøkte arealet er langt større enn hva som er nødvendig for å kunne avslutte eksisterende uttak og kan ikke se at det er behov for å ta ut så store masser som beskrevet for å kunne plassere en landbruksgarasje på eiendommen. Dette er heller ikke sannsynliggjort i søknaden. Det fremstår derimot som at formålet med tiltaket i all hovedsak er ytterligere uttak av masser. Ved denne vurderingen er det også lagt vekt på at søker angir at fremgang på masseuttaket vil være avhengig av etterspørsel av masser, og at masseuttaket vil ta opp til 5 år å avslutte. Uttaket det nå er søkt om skal være på mellom 10 000 og 15 000 m³. Uttak over 10 000 m³ er konsesjonspliktig og regnes som store uttak. Rådmannen mener derfor at tiltaket ikke kan behandles som planering av tomt men må behandles som søknad om masseuttak.

Avslutning av tidligere masseuttak

I vedtak om tillatelsen til inngrep fra 2011 ble det forutsatt at sprengningskant ville bli tilført jordmasser for etablering av vegetasjon. Dette ble også stilt som vilkår. Bruddet er ikke avsluttet og fremstår nå som skjemmende med en sårkant i terrenget. Det ligger svært eksponert til fra fylkesveien. Dette er et forhold som tiltakshaver uansett må ordne opp i. Det påbegynte masseuttaket må avsluttes og tilplantes slik at det ikke lenger fremstår som sår i landskapet.

Etter rådmannens vurdering kan det være nødvendig å ta ut litt mere masser for å få til en akseptabel avslutning. Rådmannen mener likevel at det omsøkte ekstra uttaket er langt større enn nødvendig for å få til en god avslutning av eksisterende uttak.



Tiltaket ligger like utenfor foreslått hensynssone til Austrått. Det vil være synlig fra deler av hensynssonen, samt fra ytterkantene av boligfeltene på Ottersbo 3 og 4. Området berører videre den nedre delen av Kalvåhaugen funksjonsområde for arter som nevnt ovenfor. Funksjonsområdet er allerede utsatt for inngrep og forstyrrelser, og Rådmannen anser det som viktig å bevare og/eller reetablere et sammenhengende skogbelte langs foten av Kalvåhaugen. Ved revegetering bør det fortrinnsvis velges økologisk restaurering slik at en kan gjenskape terreng og vegetasjon etter at driftsperioden er over. Ved å bruke stedlige vekstmasser eller lokale arter og legge forholdene optimalt til rette for naturlige prosesser vil det bidra til en «naturlige gjengroing» og reetablering av økosystemet. Målet er å etablere et økosystem som har samme økologiske funksjon som tidligere landskap.



Det nå omsøkte tiltaket vil føre til at et allerede sårbart landskap vil bli utsatt for et større sår i landskapet enn nødvendig for å avslutte eksisterende uttak. Det mener rådmannen er uheldig. *Vurdering som nytt masseuttak*

Når tiltaket ikke er nødvendig for å planere en tomt, og heller ikke for å avslutte et allerede eksisterende uttak på best mulig måte, betyr dette at saken må vurderes som en ren søknad om masseuttak hvor formålet er å ta ut og selge masser eller bruke masser til entreprenørens egne prosjekt.

Når kommunen skal vurdere nye masseuttak er det viktig med et helhetlig oversikt over behov for masser satt opp mot tilgjengelighet av massene i hele kommunen. I utgangspunktet gjøres slike vurderinger i kommuneplanen, hvor også ulike områder kan vurderes opp mot hverandre. Når et område er utpekt til masseuttak i en kommuneplan vil det bli utarbeidet en reguleringsplan for området. Slike planprosesser er spesielt viktig for tiltak som masseuttak fordi de har store, permanente konsekvenser for landskapet i tillegg til flere mulige konsekvenser for omgivelsene i driftsperioden.

Når det søkes om dispensasjon for masseuttak må slike vurderinger tas i ordinær saksbehandling. Grunnlaget for å gjøre slike vurderinger er da som regel mye mindre omfattende og sikre enn i en planprosesser. Dette gjelder også i denne saken.

Boligfeltene Ottersbo 3 og 4 og andre naboer i området vil bli berørt av støy fra bruddet, men det kommer ikke frem av søknaden hvor stor denne støybelastningen vil være. Det samme gjelder for trafikkbelastningen og trafikksikkerhet. Uttaket vil i perioder føre til mye ekstra tungtransport på en vei som allerede er belastet med en del av denne type trafikk. Selv om avkjørselen fra Fylkesveien er oversiktlig og fylkeskommunen ikke har merknader på dette punktet mener rådmannen på bakgrunn av lokal kunnskap, at dette burde vært utredet bedre.

Konklusjon

Rådmannen har ikke funnet at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Tiltaket er betydelig større enn det rådmannen har ansett som nødvendig for å planere tomt til garasje/landbruksbygning, og for å avslutte eksisterende uttak. Tiltaket berører sårbar natur og virkningene det vil ha på omgivelse er usikre. Masseuttak over 10 000 m³ er å regne som et større tiltak, og det bør stilles krav om en vurdering av behov og tilgjengelighet av masser i hele kommunen, samt en bedre utredning av konsekvenser av tiltaket mtp. landskap, naturmangfold og støybelastning. En slik vurdering krever planarbeid og rådmannen tilrår derfor at dispensasjon ikke innvilges.

For å avslutte eksisterende uttak må det utarbeides en plan for avslutning og tilplanting av massetaket i henhold til gitt tillatelse fra 2011.

Vedlegg

- 1 Særutskrift - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for planering av tomt til garasje på fradelt parsell av 5015/81/54 - behandlet 09.12.2019
- 2 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for tiltak på fradelt parsell av gnr.81 bnr. 54 - 181/252
- 3 Driftsplan
- 4 Situasjonsskart med lengdesnitt - gnr. 181 bnr. 252
- 5 Fylkeskommunens uttalelse - dispensasjon fra LNFR -formålet i kommunedelplan - planering av tomt - 181/252
- 6 Fylkesmannens uttalelse - dispensasjon fra LNFR - formål i kommunedelplan - planering av tomt - 181/252
- 8 Tillatelse til tiltak fra 2011 - vesentlig terrenginngrep - gnr.81, bnr. 54
- 9 Situasjonsskart - tidligere tillatelse
- 10 oversiktskart - gnr.181 bnr. 252
- 11 Visuell fremstilling 4402
- 12 bilde 2 - 181.252

Saksprotokoll i Planutvalget - 03.03.2020

Behandling:

Det ble foretatt befarings i saken.

Votering

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gir Ørland kommune ved Planutvalget avslag på søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for masseuttak til planering av tomt på gnr. 181 bnr. 252.

Tiltakshaver må avslutte tiltaket i henhold til tillatelse som ble gitt 12.09.2011. Dersom denne er utgått som følge av driftsstans i mer enn to år må det søkes om ny tillatelse.

Begrunnelse

Tiltakets størrelse og mulige konsekvenser tilsier at dette må behandles som dispensasjon for masseuttak, ikke planering av tomt. Tiltaket er også betydelig mer omfattende enn det som er nødvendig for å avslutte eksisterende masseuttak. Tiltakets virkning på omgivelsene mtp. landskap, naturmangfold og støy er usikre og tiltaket kan derfor ikke tillates gjennom dispensasjonsbehandling. Om tiltaket kan tillates bør avklares gjennom en reguleringsplan.