

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

2020/6162/173/4/MARSOR

Dato

27.08.2020

OVERSENDELSE AV SAK TIL UTTAELSE - DISPENSASJON FRA PBL. § 1 - 8 FOR OPPFØRING AV SERVICEBYGG PÅ LANDBRUKSEIENDOMMEN 173/4, HOØYA

Ørland kommune har mottatt søknad om tillatelse til å oppføre et kombinert kontor-, service- og lagerbygg på landbrukseiendommen med gnr. 173, bnr. 4 på Hoøya. Bygget skal blant annet innholde hvilerom og benyttes som bosted for sesongarbeidere. Videre er bygningen omsøkt innenfor 100-metersbeltet mot sjø og det er søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8. Området ligger i rød støysone, og våninghuset på gården er innløst og fradelt. Hensikten med tiltaket er å legge til rette for videre drift av gården.

Foreløpig vurdering:

Administrasjonen er enig i søkers vurdering av at tiltaket i liten grad vil være til hinder for fri ferdsel i området. Bakgrunnen for byggeforbudet i 100-metersbeltet er imidlertid ikke alene behovet for å sikre allmennheten fri ferdsel i strandsonen, men også landskaps- og naturfaglige hensyn. Vi ser at plasseringen av bygget på toppen av en kolle vil føre til at bygget blir liggende eksponert i terrenget og bryte silhuetten i landskapet. Tiltaket vil også medføre noe terrenginngrep som følge av å tilrettelegge for tomt og adkomst. Strandsonen og åpne landskap er visuelt sårbare for inngrep. Hoøya er et regionalt viktig kystkulturlandskap med karakteristisk gårdsbebyggelse og naturtyper som strandeng og naturbeitemark. Ifølge innsendte tegninger skal bygget ha torvtak og brun trekledning. Dette er avbøtende tiltak som til en viss grad bidrar til å dempe effekten av den eksponerte plasseringen.

Det må gjøres en konkret vurdering av tiltakets virkning på omgivelsene, og det er naturlig å vurdere alternative plasseringer. Samtidig ser vi at det er positivt at bygningen ikke legger beslag på dyrket mark.

Rød støysone

I følge kommuneplanens arealdel pkt. 7.1.2 står det at det ikke tillates ny støyømfintlig bebyggelse. Hvilerom og bolig for sesongarbeider må defineres som støyømfintlig bruk. I pkt. 0.8

står det imidlertid at aktive gårdsbruk bør ha tilgjengelig bygning med bofunksjon med mulighet for opphold over flere døgn og sesongarbeid, samt at eksisterende bolig/fritidsbolig kan benyttes til dette. Hensikten med dette er å legge til rette for aktiv landbruksdrift i rød støysone.

Eksisterende våningshus, som i dag er innøst og fradelt til forsvarsbygg, er underlagt regionalt vern og kan ikke rives. Det pågår samtidig et arbeid med å se på muligheter for å flytte bevaringsverdig bebyggelse i rød støysone. Det vil i såfall være et reelt behov for å oppføre et nytt bygg som inneholder hvilerom og bofunksjon for sesongarbeidere. Det vil også være enklere å oppnå kravene til innvendig lydnivå med et nytt bygg. Med bakgrunn i denne vurderingen mener vi at tiltaket ikke fordrer dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 7.1.2

Forsvarsbygg er varslet som berørt part i saken, det må utarbeides en støyfaglig utredning i samsvar med anbefalinger i T 1442.

Vi vil, i henhold til naturmangfoldslovens § 7, vurdere saken etter prinsippene i lovens §§ 8 – 12 før det fattes vedtak i saken.

Med hilsen

Mari Sørli
Saksbehandler

Vedlegg

- 1 Søknad om rammetillatelse - 173/4
- 2 Tegning ny fasade 1 og 2
- 3 Tegning ny fasade 3 og 4
- 4 Plantegning
- 5 Snitt-tegning
- 6 Redegjørelse andre natur- og miljøforhold
- 7 Ny situasjonsplan - pdf-format