



ØRLAND KOMMUNE
Alf Nebbs gate 1
7160 BJUGN

Vår dato:	11.09.2020	Vår referanse:	202027794-2	Vår saksbehandler:
Deres dato:		Deres referanse:	2020/6162/173/4/MARSOR	Anniken Hastadklev

Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av servicebygg på landbrukseiendommen Hoøya 173/4, Ørland kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 27.08.2020.

Det søkes dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 (bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjø) for oppføring av et kombinert kontor-, service- og lagerbygg på landbrukseiendommen gnr. 173, bnr. 4 på Hoøya i Ørland kommune. Bygget skal blant annet inneholde hvilerom og benyttes som bosted for sesongarbeidere. Bygningen planlegges oppført 57 meter fra nærmeste driftsbygning, og innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Området ligger i rød støysone, og våningshuset på gården er innløst og fradelt. Hensikten med tiltaket er å legge til rette for videre drift av gården.

Ved vurdering av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 skal det legges en streng vurdering til grunn. I forarbeidene til dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 19-2 står det: «Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.» (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008, s. 243)). Ørland kommune ligger i sone «andre områder der presset på arealene er stort» i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Dette innebærer at byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 i utgangspunktet skal praktiseres strengt.

Fylkeskommunen er enig med kommunen i at foreslått plassering er uheldig ut fra landskapshensyn og hensynet til kystkulturlandskapet. Bygningen skal plasseres 5-6 meter høyere enn gårdsbebyggelsen, og blir liggende godt synlig i landskapet. Veien til bygget vil kreve større terrenginngrep, og vil også være uheldig i dette området. Oppføring av bygget i 100-metersbeltet vil privatisere området i større utstrekning enn selve bygget, og dette kan være til hinder for allmenn ferdsel og opphold i 100-meterbeltet langs sjø.

Det er heller ikke positivt at bygget plasseres så langt fra gårdens øvrige bebyggelse, da tiltaket er knyttet til landbruksdriften. En plassering nærmere gårdstunet vil ha færre negative konsekvenser. Omsøkte plassering av bygget vil også lettere kunne utløse en

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

søknad om omdisponering til bolig eller fritidsbolig og søknad om fradeling av eiendommen i fremtiden. Ved plassering av bygget nærmere gårdstunet vil bygget komme utenfor 100-meters beltet langs sjø, eller helt i ytterkant av 100-metersbeltet. Plasseres bygget utenfor 100-metersbeltet vil behovet for dispensasjon falle bort. De avbøtende tiltakene som er forslått vurderer vi til å ikke være tilstrekkelige, sett opp mot det inngrepet som tiltaket medfører med den omsøkte plasseringen.

Kulturminner eldre tid

Dersom tiltaket blir godkjent må det utføres en arkeologisk registrering før byggestart. I bronse- og jernalder ble gravminner typisk lagt på slike bergtopper vendt mot sjøen. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner her fra før, men de kan likevel finnes selv om de ikke er kjent. Trøndelag fylkeskommune ønsker å bli informert om kommunens vedtak og vil avvente med eventuelt formelt registreringsvarsel til vedtak foreligger.

Trøndelag fylkeskommune gir faglige råd om at kommunen ikke innstiller på dispensasjon som omsøkt.

For det tilfelle at kommunen finner at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, vil vi anbefale at kommunen stiller vilkår om støyskjermende uteoppholdsarealer for sesongarbeiderne som skal bo i bygningen.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket dersom det fattes et positivt vedtak.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
seksjonsleder

Anniken Hastadklev
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandler kulturminner: Knut Harald Stomsvik

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
Heidi Beate Flatås, Seksjon Kommunal