

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

DISPENSASJON FRA PBL. § 1-8 FOR OPPFØRING AV SERVICEBYGG PÅ LANDBRUKSEIENDOM - 173/4 - HOØYA

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslår Ørland kommune ved Planutvalget søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av servicebygg på landbrukseiendommen Hoøya, gnr. 173 bnr. 4.

Begrunnelse:

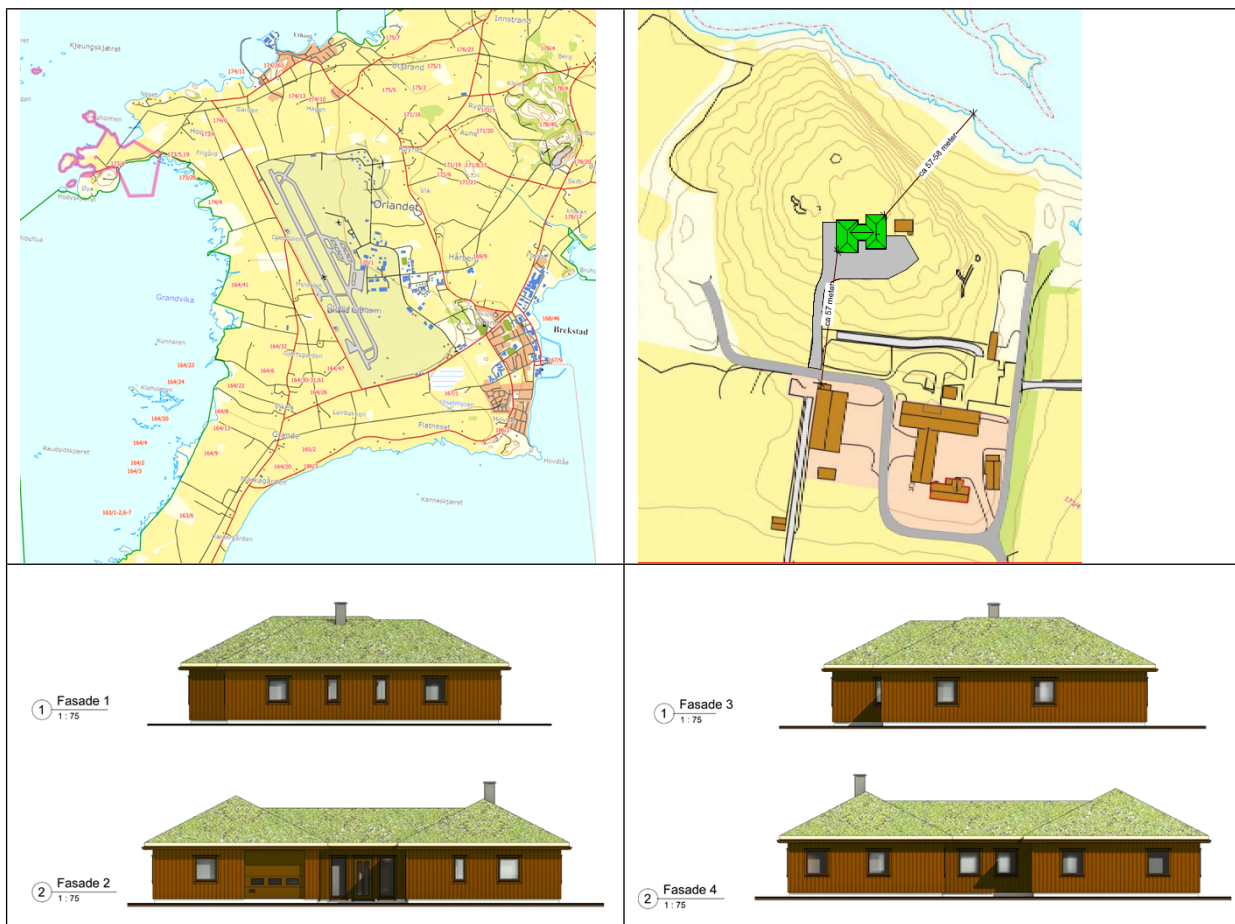
Dispensasjon vil gi negative konsekvenser for natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap i en slik grad at hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet blir vesentlig tilsidesatt. Vilårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er ikke oppfylt, og dispensasjon kan ikke gis.

Sakens bakgrunn og innhold

Rædergård Entreprenør AS søkte den 16.07.2020, på vegne av tiltakshaver Per Kristian Øien, om dispensasjon fra 100-metersbeltet til sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, for oppføring av servicebygg som skal benyttes som kombinert kontor-, service- og lagerbygg på landbrukseiendommen Hoøya, gnr. 173 bnr. 4. Tiltakets plassering av bygget er på toppen av berget Heimhaugen, nordvest for gårdstunet på Hoøya.

Det planlagte bygget har et bebygd areal (BYA) på 211 m², og skal blant annet inneholde hvilerom og benyttes som bosted for sesongarbeidere. I tillegg kommer 50 m² parkeringsareal, samt adkomstvei til bygget. Hensikten med tiltaket er å legge til rette for videre drift av gården.

Omsøkte plassering av bygg er omfattet av arealformål LNF og ligger innenfor rød støysone i Kommuneplanens arealdel 2014-2026. Gården inngår i kulturmiljøet Hoøya-Uthaug-Neset, og det regionalt vernede våningshuset på gården er innløst, fradelt og overdratt til Forsvarsbygg. Omsøkte plassering av bygg er ca. 58 meter fra sjø og betinger derfor dispensasjon fra byggeforbudet innenfor 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8.



Begrunnelse

Søknaden om dispensasjon er begrunnet med at tiltaket plasseres slik at det ikke vil være til hinder for fri allmenn ferdsel i strandsonen. Det vises også til eksisterende vegetasjon i området vil gjøre at bygget faller naturlig inn i terrenget.

Området ligger i rød støysoner og eksisterende våningshus på gården er derfor innløst og overdratt til Forsvarsbygg. For å opprettholde videre drift av gården, med muligheter for hvile i hektiske perioder som våronn, høstonn og ved kalvinger, er det nødvendig å oppføre et bygg hvor dette er mulig. Det legges ikke beslag på dyrket mark, og plasseringen er ikke til hinder for eventuell utvikling av gårdsdriften ved å legge beslag på areal rundt fjøset. Det er i tillegg anført at servicebygget bør plasseres så langt unna Storhaugen som mulig, ettersom Forsvaret holder øvelser med blant annet skyting der. Med disse forutsetningene vil eneste ulempe i denne saken være mulig presedens for andre byggesaker i området, slik at det isolert sett kun er fordeler med omsøkte tiltak, i følge søker.

Høring

Saken ble, etter komplettering av søknaden, sendt på høring til Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag den 31.08.2020. Det er også innhentet landbruksfaglig vurdering fra Landbrukskontoret i Ørland kommune.

Trøndelag fylkeskommune viser, i sin uttalelse av 11.09.2020, til forarbeidene til dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 19-2, der det fremgår at det er et

nasjonalt mål å bevare strandsonen som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Byggeforbudet langs sjø skal veies tungt og i utgangspunktet praktiseres strengt, spesielt i områder der presset på arealene er stort.

Fylkeskommunen mener foreslått plassering av nytt bygg er uheldig ut fra landskapshensyn og hensynet til kulturlandskapet. Bygningen skal plasseres 5-6 meter høyere enn gårdsbebyggelsen, og vil bli liggende godt synlig i landskapet. Veien til bygget vil dessuten kreve større terrenginngrep, og vil også være uheldig i dette området. Fylkeskommunen mener videre at oppføring av bygget i 100-metersbeltet vil privatisere området i større utstrekning enn selve bygget, og at det således kan være til hinder for allmenn ferdsel langs sjø.

Fylkeskommunen påpeker at det ikke er positivt med en plassering så langt unna gårdens øvrige bebyggelse, all den tid byggets funksjon er knyttet til landbruksdriften. En plassering nærmere gårdstunet vil ha færre negative konsekvenser, mener fylkeskommunen, og tilføyer at omsøkte plassering lettere vil kunne utløse en søknad om omdisponering til bolig eller fritidsbolig og søknad om fradeling av eiendommen i fremtiden. En plassering nærmere gårdstunet vil komme utenfor eller helt ytterst i 100-metersbeltet, og behovet for dispensasjon vil da falle bort. Fylkeskommunen vurderer at de avbøtende tiltakene som er foreslått til å ikke være tilstrekkelige, sett opp mot det inngrepet som tiltaket medfører med omsøkte plassering.

Fylkeskommunen skriver videre at det må utføres en arkeologisk registrering før byggestart dersom tiltaket blir godkjent. I bronse- og jernalder ble det typisk lagt gravminner på slike bergtopper vendt mot sjøen. Fylkeskommunen ber derfor om å bli informert om kommunens vedtak i saken, og vil avvente med eventuell formelt registreringsvarsel til vedtak foreligger.

Trøndelag fylkeskommune gir faglig råd om at kommunen ikke innstiller på dispensasjon som omsøkt. For det tilfelle at kommunen finner at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, anbefaler de å stille vilkår om støyskjermede uteoppholdsarealer for sesongarbeiderne som skal bo i bygningen. Fylkeskommunen ber om å få tilsendt vedtaket dersom det fattes positivt vedtak.

Fylkesmannen i Trøndelag fraråder i sin uttalelse av 31.08.2020 at det blir gitt dispensasjon for tiltaket med omsøkte plassering.

Ut fra klima- og miljøinteressene ber Fylkesmannen om at det ved positivt vedtak bør utredes om naturtypen naturbeitemark finnes på Heimhaugen. Av hensyn til mulig naturbeitemark og for å redusere omfanget av inngrepet, mener Fylkesmannen at bygningen bør trekkes lenger ned fra haugen og lenger mot øst, mot allerede berørt areal.

Tiltaket ligger i rød støysone, og Fylkesmannen fraråder at det blir gitt dispensasjon uten at det blir satt vilkår om at grenser for innendørs støy i teknisk forskrift (TEK) med tilhørende standard NS 8175 overholdes. Fylkesmannen ber om å få tilsendt vedtaket, og vil vurdere å påklage et vedtak uten slike vilkår.

Fylkesmannen viser til at det omsøkte tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, og i et område med marine avsetninger. I henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 kan grunn bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av

natur- eller miljøforhold. Det må derfor gjøres en vurdering av grunnforholdene og flomsituasjonen i området. NVE er sektormyndighet for skred og flom, og deres retningslinjer og anbefalinger må legges til grunn for videre behandling av søknaden.

Landbrukskontoret skriver i notat av 02.10.2020 at det totalt er 7 gjenværende melkeproduksjonsbruk i rød støysonen, og at det er viktig for kommunen å legge til rette for fortsatt drift på de gårdene som har husdyr i området. De mener et servicebygg som omsøkt ikke bør ha for stor avstand til de øvrige bygningene på tunet, og uttrykker skepsis til valgte plassering.

Landbrukskontoret mener det kan være en fordel med et så stort bygg som omsøkt, i de tilfeller det blir behov for å bo mer permanent på stedet. Det er også nevnt at det leies inn arbeidskraft store deler av året, og at eierne har planer om å bygge nytt fjøs. Landbrukskontoret ser at omsøkte plassering er utfordrende i forhold til 100-metersbeltet, men har ut over det ingen innvendinger til tiltaket.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling, og det er ifølge søknaden ikke innkommet merknader.

Administrasjonens vurdering

Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8, det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjø, for oppføring av servicebygg til gården Hoøya på gnr. 173 bnr. 4. Det planlagte bygget skal plasseres på toppen av en haug nord for gårdstunet, og kommer ca. 58 meter fra sjøen. Det er i søknaden anført at tiltakets plassering ikke vil hindre naturlig allmenn ferdsel i området, og at bygget vil falle naturlig inn i terrenget på grunn av eksisterende vegetasjon. Det er videre vist til at tiltaket ikke medfører beslag av dyrket mark, og at det ikke vil legge beslag på arealer i umiddelbar nærhet til driftsbygningen og på det viset hindre videre utvikling av gårdsdriften. Fordelene anføres å være større enn eventuelle ulemper.

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon så fremt de to vilkårene etter samme bestemmelse er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunen bør ikke dispensere fra planer eller fra forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det fremgår av pbl. § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Lovens utgangspunkt er at all byggeaktivitet i strandsonen er forbudt, med mindre det er fastsatt annen byggegrense i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens LNF-bestemmelse pkt. 5.3 angir at nødvendige tiltak med landbruksformål kan tillates i 100-metersbeltet dersom de plasseres i forbindelse med eksisterende driftssenter på landbrukseiendom, og ikke kommer nærmere sjøen enn eksisterende bygninger i tunet.

Fylkeskommunen påpeker i sin uttalelse at tiltaket vil privatisere området i større utstrekning enn selve bygget, både på grunn av plasseringen og fordi det medfører inngrep for etablering av vei og parkering, og at dette kan være til hinder for allmenn ferdsel og opphold i 100-metersbeltet langs sjø. De mener i tillegg at den foreslåtte plasseringen er uheldig ut fra landskaps hensyn og hensynet til kulturlandskapet.

Både fylkeskommunen og Fylkesmannen er kritiske til omsøkte plassering, og mener bygningen bør trekkes ned fra haugen og plasseres nærmere gårdstunet. I likhet med dem, vurderer også administrasjonen at omsøkte plassering av servicebygg er svært uheldig, både ut fra hensynet til allmenn ferdsel i 100-metersbeltet og hensynet til natur- og kulturmiljø, samt landskap. Det anses også ugunstig, med tanke på vær og vind og med hensyn til silhuettvirkning og landskapsvirkning, å bygge på de få toppene som finnes i det ellers flate kystlandskapet.

Fylkeskommunen viser til at det i bronse- og jernalder var vanlig å legge gravminner på slike bergtopper vendt mot sjøen, og varsler at det må foretas arkeologisk registrering dersom tillatelse blir gitt. Administrasjonen vil tilføye at det ligger flere synlige krigsminner på Heimhaugen, som antas å ha vært en del av kystfortanlegget på Hoøya. Foruten kulturminnehensyn, nevner Fylkesmannen at det kan være naturbeitemark på Heimhaugen og ber om at dette undersøkes ved positivt vedtak, men tilrår primært å flytte bygget ned til berørt areal rundt eksisterende gårdsbebyggelse.

Samtidig gjenstår uavklarte spørsmål om hvilke funksjoner et servicebygg må inneholde for å oppfylle behovene for blant annet hvile- og spiserom på en arbeidsplass. Dette har betydning fordi det ikke er tillatt med oppføring av ny støyfølsom bebyggelse i rød støyzone, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 7.1.2. Omsøkte servicebygg innehar rom for overnatting og andre funksjoner som samsvarer med bofunksjon. Et av rommene er merket på plantegning med 'sesongarbeider', det er noe uklart om sesongarbeidere skal bo i servicebygget over lengre tid, eller bare ved behov i forbindelse med kalving osv. Et servicebygg på gård med husdyrhold bør inneha rom med mulighet for opphold over flere døgn i perioder som våronn, høstønn og kalving, men det kan ikke benyttes som bolig eller bosted over lengre perioder utover dette. Administrasjonen forstår behovet for et kombinert hvile-, kontor- og servicebygg, men mener valgte plassering, kombinert med størrelse og utforming, er svært uheldig. Det er videre vanskelig å se hensikten med å plassere en slik funksjon på gården på en høyde og så langt unna de øvrige driftsbygningene.

Kommunen har klart tilkjennegitt et ønske om å styrke aktivt landbruk i rød støyzone, men på visse premisser. Det vises til kommuneplanens bestemmelse for LNF-område pkt. 5.1, som angir at ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk. Videre står det at nye bygninger skal gis en god plassering i forhold til tun og landskapsbilde. Administrasjonen vil oppfordre til å utarbeide en mer helhetlig plan for utviklingen av gårdstunet, der plassering og utforming av både servicebygg og eventuell ny driftsbygning ses i sammenheng med tunet for øvrig.

Omsøkte plassering av servicebygg vurderes samlet sett å gi negative virkninger og medføre inngrep i landskap, terreng, natur og kulturmiljø i en slik grad at hensynet bak byggeforbudet i

100-metersbeltet blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene etter pbl. § 19-2 er etter dette ikke oppfylt, og dispensasjon kan ikke gis.

Vedlegg

- 1 Søknad om rammetillatelse - 173/4
- 2 Ny situasjonsplan - pdf-format
- 3 Tegning ny fasade 1 og 2
- 4 Tegning ny fasade 3 og 4
- 5 Plantegning
- 6 Snitt-tegning
- 7 Redegjørelse andre natur- og miljøforhold
- 8 Fylkesmannen fraråder dispensasjon fra kommuneplan - oppføring av servicebygg Hoøya - Ørland 173/4
- 9 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av servicebygg på landbrukseiendommen Hoøya 173/4
- 10 Landbruksfaglig vurdering - Nytt servicebygg - 173/4 - Per Kristian Øien