
Til	Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse
Ørland kommune	Vidar Aldén	21.09.2018	2015/1571-73/49
Postboks 401		Tidligere dato	Tidligere referanse
7129 BREKSTAD		03.09.2018	11301/2018/5015/7 4/6

Klage – Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av våningshus på landbrukseiendom – 5015/74/6

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Forsvarsbygg vil med dette brevet klage på vedtak i Kommunestyret i Ørland av 30. august 2018 vedrørende sak: «PS 18/60 Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av våningshus på landbrukseiendom – 5015/74/6 – Forsvarsbygg.» Den nærmere begrunnelsen for klagen følger nedenfor.

Forsvarsbygg viser til vedtak i Kommunestyret i Ørland av 30. august 2018 vedrørende sak: «PS 18/60 Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av våningshus på landbrukseiendom – 5015/74/6 – Forsvarsbygg.»

Vedtaket var følgende:

«Ørland kommune ved kommunestyret avslår søknad om dispensasjon fra LNFR – formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av våningshus på landbrukseiendommen gnr. 74, bnr. 6.

Begrunnelse: Søknaden om dispensasjon anses å være i strid med begge de to vilkårene for å kunne gi dispensasjon, og det ligger derfor utenfor kommunens handlingsrom å innvilge dispensasjon som omsøkt.»

Forsvarsbygg er uenig i denne begrunnelsen og mener at det skulle ha blitt gitt dispensasjon til fradeling av våningshus på landbrukseiendommen gnr. 74, bnr. 6, for Sigmund Skaret.

1.2 Kort om saken

1.2.1 Fradelingstillatelse ihht. plan- og bygningslovens § 20 – 1 m

Søknad om fradelingstillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 m ble sendt Ørland kommune 26.02.2018. Dette fordi kommunenes tillatelse er nødvendig for at Skaret skal kunne gjennomføre sin overdragelse til staten ved registrering i grunnboken. Det er ikke mulig å tinglyse overdragelse av bolig på annen måte enn på eget gnr/bnr i matrikkelen.

1.2.2 Begrunnet søknad om dispensasjon fra kommunens arealplan jf. plan- og bygningslovens § 19-1

I forbindelse med fradelingsøknaden ba kommunen om at det ble inngitt en begrunnet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Forsvarsbygg sitt svar vedrørende fradeling- og dispensasjonssøknad ble oversendt Ørland kommune ved brev med vedlegg av 18.05.2018 med referanse 2015/1571-68/49.

1.2.3 Møte i planutvalget 29. august 2018

I møte 29. august i planutvalget i Ørland kommune fattet planutvalget vedtak om innstilling til kommunestyret om at kommunestyret innvilger dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel til fradeling av våningshus på eiendommen 5015/-74/6 Skaret.

2 Sammen drag

Fradelingen medfører ikke avvik fra kommuneplanens arealdel og trenger dermed ikke dispensasjon. Det er ingen endring i arealbruken.

I KMDs brev av 7.2.2018 ble følgende tatt ut av kommuneplanens arealdel: «Hvert gårdsbruk har rett til et våningshus på eiendommen.» Dette styrker argumentet med at fradelingsøknaden er i tråd med planen.

I fradelingsak med saksnummer 2018/351 - 5015 Gnr: 64, Bnr: 30 – Karl Erik Sørensen og fradelingsak med saksnummer 2016/826 - 1621 Gnr: 64, Bnr: 29 – Hilde Synnøve Grande, kom kommunen til at fradeling var i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Dispensasjon ble i disse sakene ikke vurdert. I sistnevnte sak har Forsvarsbygg nå kjøpt tunet. Sakene skiller seg ikke prinsipielt fra herværende sak.

Selv om man skal foreta en individuell behandling av hver enkelt sak har Forsvarsbygg vanskeligheter med å forstå at man ikke vurderer dispensasjon i de nevnte sakene når man skal vurdere dispensasjon i herværende sak.

Det heter også i kommuneplanens arealdel 4.5.3 Hensynssone Kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone:

«Kommunen ønsker gjennom denne hensynssonen å signalisere en klar holdning om at gårdsbebyggelsen ikke bør rives, men bli stående selv om den ikke kan bebos permanent. Det bør søkes fornuftige løsninger i dialogen mellom Forsvarsbygg og grunneierne som gjør at bebyggelsen kan bli stående. De konkrete løsningene er et privatrettslig forhold som ikke kan løses gjennom kommuneplanens arealdel.»

Det er nettopp det Forsvarsbygg har gjort. Det er avtalt fradeling for at det skal være en klar fremtidig plassering av forvaltningsansvaret.

Skulle man komme til at dispensasjon er påkrevd så gjør vi gjeldende at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Forsvarsbygg er således enig med planutvalgets vurdering og innstilling til kommunestyret, der følgende fordeler for dispensasjon ble vektlagt:

«Fordeler som taler for fradeling:

- Fradelingen er i samsvar med bestemmelser i reguleringsplan for Forsvaret, stadfestet av KMD.

- Fradelingen er i samsvar med kommuneplanens arealdel som angir rød støysone uegnet til støyfølsomt bruksformål, stadfestet av KMD.

- Fradelingen sikrer forutsigbare eierforhold for regionalt viktige bygninger og tilhørende hensynssone som skal sikre et kulturlandskap i rød sone, stadfestet av KMD.

- Fradelingen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar jord.

- Fradelingen vil gi eiere av landbrukseiendommer i rød sone en mulighet til å avslutte en lang og vanskelig sak som har skapt stor usikkerhet med helsemessige belastninger.»

Utover de hensynene til beboerne som er nevnt over finner Forsvarsbygg å påpeke ytterligere hensyn til beboerne; at de får gjennomført en avtale som de frivillig har gått inn på og ønsker og at mulighetene for etterbruk i strid med reguleringsplan og potensiell helseskadelig påvirkning, også for kommende generasjoner, blir minimert.

I tillegg vil Forsvarsbygg påpeke hensynet til at staten får rettsvern for de disposisjoner som blir gjort, og at uklare eierforhold over tid kan forvitte og medføre at formålet med statens utbetalinger undergraves. I denne sammenhengen understrekes følgende uttalelse i brev av 10.08.2015 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, side 9;

«Det anbefales at alternativer til innløsning begrenses.»

De sterke nasjonale hensyn og helsemessige hensyn finner man utdypet i brev fra Klima- og miljødepartementet 23.02.2015, Helse- og omsorgsdepartementet brev av 16.03.2015, Miljødirektoratets brev av 11.02.2015 og brev fra Nasjonalt folkehelseinstitutt av 16.02.2015. Alle de hensyn som er fremhevet i disse brev tilsier at staten må ha full råderett (les; fradelt tomt under vernet bolig) over de bygninger som blir innløst slik at risikoen for fremtidig helseskadelig bruk av bygningene ikke er tilstede. Det bemerkes at i kommunens saksfremstilling av 22.8.2018 så er ikke folkehelse vurdert. Forsvarsbygg overlater til kommunen eller klageinstans å vurdere om det foreligger saksbehandlingsfeil.

Forsvarsbygg kan ikke se at det foreligger nevneverdige ulemper ved dispensasjon i denne saken utover de konsekvenser kommunens vedtak av reguleringsplanen, herunder reguleringsplanbestemmelse 4.8.2., medfører.

3 Partsforholdet – Forsvarsbygg og Sigmund Skaret

Det vises her til brev av 18.05.2018 fra Forsvarsbygg til Ørland kommune og følgende hitsettes:

«Fradelingsøknaden og dette begrunnelsesbrevet er utarbeidet av Forsvarsbygg som kjøper av våningshuset med tilhørende tomt. Grunneier Sigmund Skaret har som hjemmelshaver gitt Forsvarsbygg fullmakt til å håndtere fradelingsprosessen og har samtykket i søknaden om fradeling.»

Forsvarsbygg ønsker imidlertid å presisere at Skaret heller ikke har noen innvendinger mot at fradelingen gjennomføres som omsøkt. Den avtalte innløsning av boligen med tilhørende flytting fra gården kan naturligvis få negative følger for gården og mulighetene for å drive denne fremover, men Skaret mener at hvorvidt grunnen under den innløste boligen fradeles eller ikke, ikke særskilt vil påvirke dette i noen negativ retning. Dette kan bekreftes ved direkte kontakt enten med Sigmund Skaret selv på 951 15 948 eller med advokat Svein Aalling på 922 68 141.»

I tillegg har Forsvarsbygg i etterkant at dette ble skrevet fått fullmakt til å klage på vedtaket om å nekte fradeling fra grunneier Sigmund Skaret av 07.09.2018. Dette viser at en fradeling er i tråd med Sigmund Skarets ønsker.

Selv uten gitt fullmakt fra grunneier Sigmund Skaret så gjør Forsvarsbygg gjeldende at vedtaket kan påklages jf. forvaltningsloven § 29 da Forsvarsbygg har rettslig klageinteresse. Det er her en *aktuell* interesse. Videre er tilknytningskravet til saken oppfylt. Fradelingsøknaden er innsendt fordi Forsvarsbygg ønsker å innløse våningshuset til Sigmund Skaret for å ivareta reguleringsplanens bestemmelser. Staten trenger å få tinglyst ervervet, som for all annen handel med fast eiendom. Et vilkår for tinglysing av de reelle forholdene er at det gis samtykke til fradeling.

4 Klage

Forsvarsbygg vil med dette brevet klage på vedtak i Kommunestyret i Ørland av 30. august 2018 vedrørende sak: «PS 18/60 Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av våningshus på landbrukseieendom – 5015/74/6 – Forsvarsbygg.»

Forvaltningslovens bestemmelser om klage gjelder for vedtak fattet etter plan- og bygningsloven med de særlige bestemmelser som følger etter plan- og bygningsloven. Det vises i denne forbindelse til plan- og bygningslovens § 1 – 9.

Den nærmere begrunnelsen for klagen følger nedenfor.

5 Begrunnelsen for klagen

5.1 Innledning - klagegrunn

Forsvarsbygg gjør gjeldende at grunnlaget for klage og krav om omgjøring av vedtaket, er vedtakets innhold. Herunder hva gjelder vedtakets innhold så gjelder klagen både rettsanvendelsen og/eller den lovtolkning som ligger bak vedtaket, samt også selve hensiktsmessigheten av vedtaket som er truffet. Dette blir utdypet mer nedenfor.

5.2 Hva som er gjenstand for klage

I begrunnelsen for kommunestyrets vedtak i sak PS 18/60 heter det følgende;

«Søknaden om dispensasjon anses å være i strid med begge de to vilkårene for å kunne gi dispensasjon, og det ligger derfor utenfor kommunens handlingsrom å innvilge dispensasjon som omsøkt.»

5.3 Vilkårene for å kunne gi dispensasjon

5.3.1 Overordnet

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon følger av plan- og bygningslovens § 19 – 2, der det heter følgende:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempe etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse»

Overordnet vedrørende dispensasjonsvurderingen

Vilkårene i plan- og bygningslovens § 19 – 2 er sterkt skjønnspregede. I forarbeidene til plan- og bygningslovens er det derfor presisert at vurderingen av om lovens vilkår for å kunne dispensere foreligger, vil være et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. Det vises i denne forbindelse til Ot.prp.nr 32 (2007-2008) s. 242.

Siden vilkårene i plan- og bygningslovens § 19 – 2 etter forannevnte er rettsanvendelsesskjønn, så kan de påklages fullt ut av Forsvarsbygg. Se også SOM-2017-1231.

Dette har praktisk betydning ved at Fylkesmannen som klageinstans kan overprøve kommunens vurdering av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt, uten at Fylkesmannen er bundet til å legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jf. forvaltningslovens § 34 (2 ledd) tredje punktum. I Ot.prp.nr 32 (2007-2008) s. 242. understrekes det at forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret bare kommer i betraktning «ved interesseavveiningen av om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.»

Plan- og bygningslovens § 19 – 2 har to kumulative vilkår (at begge vilkårenes må være oppfylt) som må være innfridd for at dispensasjon skal kunne gis.

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering»

5.3.2 Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Det første vilkåret som må innfris for at det skal kunne gis dispensasjon er at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Forsvarsbygg gjør gjeldende at det her kan gis dispensasjon. I dette ligger at i denne saken blir ikke hensynet bak bestemmelse det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt.

Hjemmelen for fradelingssøknaden er plan- og bygningslovens § 20 – 1 (1 ledd) bokstav m. Denne regelen regulerer hvilke tiltak som er omfattet av byggesaksbestemmelsene og dermed søknadspliktig. I Ot. prp.nr 45 (2007-2008) heter det følgende om bakgrunnen til denne bestemmelsen:

«Søknadsplikt innebærer at tiltakshaver må ha tillatelse før tiltaket kan settes i verk. Dersom tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, gjeldende reguleringsplan eller materielle krav i lov eller forskrift, må tiltakshaver eventuelt også få innvilget dispensasjon fra de aktuelle bestemmelser før tiltaket kan igangsettes», sitat slutt.

Som begrunnelse for at dispensasjon bør gis vil Forsvarsbygg særlig gjøre gjelde følgende forhold:

5.3.2.1 Søknaden er begrunnet i kommunens egne planvedtak

Det vises her til hva som ble skrevet om dette i «Begrunnet søknad om dispensasjon fra kommunens arealplan jf. plan- og bygningslovens § 19-1» ved brev av 18. mai 2018 fra Forsvarsbygg, og følgende hitsettes.

«Begrunnelsen for at det søkes om dispensasjon er at det omsøkte tiltaket både er egnet og nødvendig til å oppfylle andre bestemmelser enn LNFR-reguleringen som er vedtatt for området i kommunens planer. Videre tilsier arealplanens retningslinjer at dispensasjon skal gis. Det vises i denne sammenheng til punkt 2.2 og 2.3, og særlig til punkt 2.2.1 om at hensynet til de støyberørte skal veie tungt.

I tillegg er det sentralt at det er statens etterlevelse av sin plikt til å tilby innløsning etter reguleringsplanen for Ørland flystasjon som er den direkte foranledningen til overdragelsen. Reguleringsplanen ble vedtatt av kommunen 13.11.2014, samme dag som arealplanen ble vedtatt, og senere stadfestet av KMD. Reguleringsplanen gjelder ikke direkte for området der Skarets gård ligger, men inneholder klart nok bestemmelser som gjelder tiltak som skal utføres innenfor rød støysone i arealplanen. Med andre ord er det en forbindelse også mellom reguleringsplanen for Ørland flystasjon og kommunens arealplan som tilsier at den ene planen ikke kan være til hinder for gjennomføring av den andre.» Sitat slutt.

Det avgjørende punkt er her etter Forsvarsbyggs vurdering i forhold til at søknaden om dispensasjon kan innvilges etter plan- og bygningslovens § 19 – 2 «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse» ikke blir vesentlig tilsidesatt, er at søknaden er begrunnet i kommunens egne planvedtak. Det er altså statens etterlevelse av sin plikt til å tilby innløsning etter reguleringsplanen som er bakgrunnen og foranledningen for overdragelsen av våningshuset til Sigmund Skaret til staten. For å få kunne gjennomført de forpliktelse som er pålagt staten etter reguleringsplanen er fradeling nødvendig.

Dert vises her videre til forarbeidene til loven fra lovgiver som er sitert foran. «Dersom tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, gjeldende reguleringsplan eller materielle krav i lov eller forskrift, må tiltakshaver eventuelt også få innvilget dispensasjon fra de aktuelle bestemmelser før tiltaket kan igangsettes.

5.3.2.2 Arealplanens retningslinjer og bestemmelser som ikke er hensyntatt av kommunen

Et annet argument for at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse» ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon til å fradele våningshus etter plan- og bygningslovens § 19 – 2 (2 ledd), er at det i arealplanen er inntatt bestemmelser om at økt flyplasstøy skal veie tungt i plan- og bygningssaker som denne. Fradelingen av våningshuset skjer nettopp fordi staten skal innløse våningshuset slik at Sigmund Skaret skal kunne flytte ut av rød støysone.

Det vises til arealplanen punkt 4.1.5 som lyder som følgende:

«For å ivareta de støyberørte, må vi også regne med en god del enkeltsaker. Av retningslinjene til LNF-områdene (se planbestemmelser) går det fram at hensynet til eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen, skal tillegges stor vekt i forbindelse med søknad om fradeling av tomter i LNF-områder. Her vil kommunen strekke seg langt så fremt det ikke kommer i konflikt med særskilt viktige sektorinteresser.»

Det ovennevnte er i all hovedsak gjentatt i punkt 6 i arealplanen som inneholder planbestemmelsene, se punkt 5.1 «LNF-område».

Videre har kommunen valgt å regulere inn hensynssoner (støysoner i arealplanen) for støy i arealplanen i medhold av plan- og bygningslovens § 1 – 8. Våningshuset til Sigmund Skaret ligger i rød støysone. Betydningen av støy og støysoner er i forbindelse med plan- og byggesaker er i arealplanen beskrevet i 3.3.

«Som følge av etablering av kampflybase på Ørland, vil kommunen få et nytt støybilde som krever ekstra fokus på gjeldende regelverk og retningslinjer og anvendelse av disse i forbindelse med plan- og byggesaker.»

Videre fremkommer av arealplanens punkt 4.5 at:

«[d]et er lagt inn en rekke hensynssoner i planen. Dette er områder hvor det er spesielle hensyn som skal ivaretas. Til hensynssonene er det knyttet retningslinjer eller bestemmelser.»

Av arealplanens punkt 5.2.2 på side 19 fremkommer at anbefalingene i støyretningslinjen T-1442 med tilhørende veiledning i all hovedsak skal følges. I T-1442 i punkt 2.2.1 er rød støysone beskrevet som:

«nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål [...]»

Sett T-1442 og arealplanens uttalelser om statens plikt til å tilby innløsning i sammenheng, er det klart at arealplanen også har til formål å legge til rette for støyavbøtende tiltak, herunder tiltak som medfører at støyfølsom bruk i rød støysone opphører. Beboelsesformål er støyfølsom bruk.

Ovennevnte bestemmelser hentet fra arealplanen viser etter Forsvarsbyggs vurdering at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse» ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon til å fradele våningshus. Arealplanen har nettopp til formål å legge til rette for støyavbøtende tiltak. En dispensasjon for fradeling av våningshus for Sigmund Skaret legger etter Forsvarsbyggs syn til rette for støyavbøtende tiltak.

Endelig så bestemmer arealplanen at landbruksvirksomheten skal kunne drives videre til tross for det nye støybildet. Ivaretagelse av dyrkamarka har vært sentralt i arbeidet med kommuneplanens arealdel, jf. arealplanen pkt. 5.2.2.

5.3.2.3 Fradelingene er i tråd med arealplanens retningslinjer og bestemmelser.

Det hitsettes fra Forsvarsbygg brev av 18. mai:

«Sigmund Skaret og Forsvarsbygg har nå inngått en privatrettslig avtale som etter partenes syn er i henhold til punkt 2.2 over. Ved avtalen om overdragelse av våningshuset gis Skaret mulighet til å flytte ut av rød støysone. At Skaret har ønsket en slik løsning er et hensyn som i henhold til arealplanen skal tillegges vesentlig vekt. Videre

bidrar avtalen til at formålet med støysonen oppnås. Sist innebærer fradelingen av en begrenset tomt i tilknytning til våningshuset at Skaret beholder all dyrka mark, samt de bygninger på gården som er nødvendige for å fortsette gårdsdriften. Avtalen legger derfor til rette for at dyrket mark skal kunne drives videre også av Skaret som blir utsatt for økt støy.

Arealplanens bestemmelser om LNFR-område som siteres av kommunen er i motsetning til det ovennevnte lite treffende for denne saken. Avtalen inngås ikke for å etablere ny bebyggelse og ikke et tiltak som direkte knytter seg til stedbunden næring. Derimot er det klart forutsatt i avtalen at formålet med overdragelsen er å fjerne støyfølsom bruk fra rød støysoner. Dersom statens behov for å medvirke til at støyfølsom bruk på gården opphører, er det avtalt at våningshuset og tomten det står på skal tilbakeføres til gårdsbruket.

Det er på denne bakgrunn vanskelig å se hvordan fradeling kan være i strid med LNFR-bestemmelsene i arealplanen. LNFR-bestemmelsene må forstås slik at de er forenelige med arealplanens øvrige bestemmelser. Forsvarsbygg ser derfor heller ikke at det er nødvendig å søke dispensasjon i denne saken. Det bes om at kommunen foretar en fornyet vurdering av dette.»

Forsvarsbygg gjør fortsatt gjeldende at fradelingen er i tråd med arealplanen. Det i seg selv tilsier at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse» ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon til å fradele våningshus.

Opprettelse og endring herunder deling av eiendom, omfattes av tiltaksdefinisjonen i Plan- og bygningslovens § 1 – 6 (1. ledd) første punktum, jf. § 20 – 1 (1. ledd) bokstav m. Rettsvirkningen av arealdelen er at det ikke kan foretas fradeling til formål som vil være i strid med planen. Formålet i arealplanen er her LNFR område. Slik Forsvarsbygg ser det er det et avgjørende poeng at arealbruken ikke endrer seg etter fradelingen ved at arealet under våningshuset fortsatt skal være LNFR område. Det er således en uendret bruk sett opp LNFR bestemmelsen i arealplanen.

Det vises videre til hva som skrives om dette i kommentarutgaven på side 221 om uendret bruk:

«Opprettelse og endring (deling) av eiendom omfattes av tiltaksdefinisjonen i § 1-6 første ledd første punktum, jf. § 20-1 første ledd bokstav m. Kommuneplanens arealdel vil sjelden være så detaljert at den fastsetter en bestemt tomteinndeling innenfor byggeområder, eller på annen måte inneholder konkrete bestemmelser om hvordan eiendommene innenfor planområdet skal være utformet. Den sentrale rettsvirkningen av arealdelen for så vidt gjelder opprettelse og endring av eiendom, vil derfor være at det ikke kan foretas fradeling til formål som vil være i strid med planen. Det vil for eksempel ikke kunne fradeles tomter med sikte på oppføring av boliger eller fritidsbebyggelse i et område som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til samferdselsanlegg, jf. § 11-7 nr. 2, eller til LNF(R)-område, jf. § 11-7 nr. 5. Etter loven av 1985 ble det lagt til grunn at forbudet mot deling bare gjaldt der delingen ble foretatt med sikte på nye tiltak eller endret arealbruk i strid med planen. Såkalt «fradeling til uendret bruk» ble ikke ansett som omfattet av forbudet, selv om den etablerte bruken i og for seg var i strid med planen, jf. Borgarting lagmannsretts dom 17. september 1999 (LB-1999-129), Sivilombudsmannens årsmelding 1993 s. 256 (Somb-1993-59), Sivilombudsmannens årsmelding 2003 s. 287 (Somb-2003-90) og Sivilombudsmannens årsmelding 2004 s. 268 (Somb-2004-72). Tankegangen var at når den etablerte bruken av et område lovlig kunne fortsette uhindret av planen, kunne planen heller ikke være til hinder for fradeling til slik bruk. Forarbeidene til den nye loven inneholder ingen uttalelser som tilsier at man har tilsiktet å endre rettsstilstanden på dette punkt. Det må derfor fortsatt legges til grunn at kommuneplanens arealdel ikke vil være til hinder for fradeling til uendret bruk.»

Forsvarsbygg viser her særlig til; «Den sentrale rettsvirkningen av arealdelen for så vidt gjelder opprettelse og endring av eiendom, vil derfor være at det ikke kan foretas fradeling til formål som vil være i strid med planen,» sitat slutt. Herværende sak gjelder opprettelse og endring av eiendom for å få matrikkelført og tinglyst ervervet. Her foretas ikke fradeling til formål som er i strid med arealplanen. Snarere tvert om, fradelingen er i tråd med arealplanen og dens LNFR formål.

Dispensasjon kan dermed gis etter p & b § 19 – 2 fordi hensynene i § 20 – 1 (1. ledd) bokstav m ikke blir vesentlig tilsidesatt. Plan – og bygningslovens formålsbestemmelse blir også ved dette ivaretatt.

Det vises her særlig til p & b § 1 – 1 «Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.» En innløsning av våningshuset der hvor gårdbrukeren kan flytte ut av rød støysone, men samtidig fortsette driften av jordvegen, er etter hva Forsvarsbygg kan se i tråd med dette formålet.

5.3.2.4 Søknaden er begrunnet i kommunens egne planvedtak

Det hitsettes fra Forsvarsbyggs brev av 18. mai:

«Begrunnelsen for at det søkes om dispensasjon er at det omsøkte tiltaket både er egnet og nødvendig til å oppfylle andre bestemmelser enn LNFR-reguleringen som er vedtatt for området i kommunens planer. Videre tilsier arealplanens retningslinjer at dispensasjon skal gis. Det vises i denne sammenheng til punkt 2.2 og 2.3, og særlig til punkt 2.2.1 om at hensynet til de støyberørte skal veie tungt.»

I tillegg er det sentralt at det er statens etterlevelse av sin plikt til å tilby innløsning etter reguleringsplanen for Ørland flystasjon som er den direkte foranledningen til overdragelsen. Reguleringsplanen ble vedtatt av kommunen 13.11.2014, samme dag som arealplanen ble vedtatt, og senere stadfestet av KMD. Reguleringsplanen gjelder ikke direkte for området der Skarets gård ligger, men inneholder klart nok bestemmelser som gjelder tiltak som skal utføres innenfor rød støysone i arealplanen. Med andre ord er det en forbindelse også mellom reguleringsplanen for Ørland flystasjon og kommunens arealplan som tilsier at den ene planen ikke kan være til hinder for gjennomføring av den andre.»

Det forhold at søknaden om dispensasjon er begrunnet i kommunens egne planvedtak tilsier at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse» jf. plan- og bygningslovens § 19 – 2 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon til å fradele våningshus. Tvert om så tilsier arealplanens retningslinjer at dispensasjon skal gis.

5.3.2.5 Innløsning innebærer at staten plikter å kjøpe våningshuset

Slik Forsvarsbygg ser det innebærer innløsning at staten plikter å innløse huset. Det er essensielt slik Forsvarsbygg ser det at denne plikten til innløsning knytter seg til kjøp, og bruken av begrepet innløsning i reguleringsplanen må sees i sammenheng med reglene om innløsning i plan- og bygningsloven §§ 15-1 og 15-2.

Det vises til hva som er skrevet om dette i den begrunnede søknaden av 18. mai 2018, og følgende hitsettes:

«Forsvarsbygg har oppfattet at det er stilt spørsmål ved om Forsvarsbyggs plikt gjelder kjøp eller om plikten til å tilby innløsning kan oppfylles på annen måte, for eksempel ved en slags bruksavviklingsavtale.»

«Etter Forsvarsbyggs oppfatning er det ikke tvilsomt at plikten knytter seg til kjøp. Bruken av begrepet innløsning i reguleringsplanen må sees i sammenheng med reglene om innløsning i plan- og bygningsloven §§ 15-1 og 15-2. Om disse bestemmelsene fremkommer i forarbeidene at:

«Innløsningsreglene er et unntak fra regelen om at det er kommunen som bestemmer ekspropriasjonstidspunktet, og de gir således grunneier en mulighet til å framskynde den offentlige overtakelsen av en eiendom.»

I utgangspunktet sørger det offentlige for etablering av samfunnsfunksjoner ved å ekspropriere privates grunn, dersom dette er nødvendig. Det er det offentlige som bestemmer om ekspropriasjon skal benyttes eller ikke, og eventuelt når. Plan- og bygningsloven §§ 15-1 og 15-2 tar inn over seg at det offentlige har hjemmel til å båndlegge den privates eiendom også uten å gå til ekspropriasjon, likevel slik at dette får ekspropriasjonslignende konsekvenser for den private. I slike tilfeller åpner plan- og bygningsloven §§ 15-1 og 15-2 for at den som direkte berøres kan kreve innløsning – altså at det offentlige ikke bare båndlegger, men også eksproprierer og kjøper den eiendommen som blir båndlagt.»

Gårdbrukerne i rød støysone på Ørland har ikke noen krav etter plan- og bygningsloven §§ 15-1 og 15-2. Innløsning med bakgrunn i reguleringsplanen for Ørland flystasjon er imidlertid en situasjon som har likhetstrekk med innløsning etter disse bestemmelsene. Selv om det er Forsvarsbygg som plikter å fremsette tilbud om innløsning, er det den private som bestemmer om staten skal overta våningshuset eller ikke. Sammenhengen med innløsningsreglene i plan- og bygningsloven tilsier at innløsning i reguleringsplanen for Ørland flystasjon skal forstås på samme måte. Med

andre ord plikter Forsvarsbygg å gi et tilbud som innebærer at det det skjer en permanent overdragelse fra den private til staten.

Forsvarsbygg har gitt Skaret og andre berørte tilbud om vederlag for overdragelsen basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper, basert på likehetshensyn og en anerkjennelse av at innløsning etter reguleringsplanen for Ørland flystasjon er en ekspropriasjonslignende situasjonen. Forholdet til de private som staten faktisk eksproprierer fra innebærer imidlertid også at grunneiere i rød støysone ikke kan stilles bedre enn ved en ordinær ekspropriasjon eller innløsning. Et tilbud om at Forsvarsbygg skal betale vederlag basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper uten at det skjer en overdragelse, vil innebære en forskjellsbehandling fra de ordinære ekspropriasjons- og innløsningstilfellene. En avtale som ikke innebærer at staten blir eier vil, i motsetning til det som er tilfelle ved ekspropriasjon eller innløsning, åpne for påvirkning fra utenforstående tredjemenn og for andre endringer av avtalen i strid med statens forutsetninger. Staten vil altså ikke oppnå noen sikkerhet for vederlaget som betales ut, og heller ikke for at innløsningen er permanent.

Sist pekes på at det i forbindelse med endelig behandling av reguleringsplanen for Ørland flystasjon ble uttalt i KMDs brev 10.08.2015 at:

«Departementet legger også vekt på at det er lite ønskelig med støyfølsom bebyggelse i rød sone for flystøy. Det anbefales ut fra dette at alternativer til innløsning begrenses. Det foreslås også at det tas inn i bestemmelsene at muligheten til senere innløsning faller bort når første tilbud er avslått og det er gjennomført tiltak som sikrer innendørs lydnivå på 42 dB.»

Det sentrale er at Forsvarsbygg har gitt Skaret (og andre berørte) tilbud om vederlag for overdragelsen basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper ved en anerkjennelse av at innløsning etter reguleringsplanen for Ørland flystasjon er en ekspropriasjonslignende situasjon. Staten må derfor kunne bli eier og ha sikkerhet for vederlaget som betales ut, samt at innløsningen må være permanent.

5.3.2.6 Dispensasjon og fradeling er en nødvendighet for gjennomføring av kjøpet

Det vises her til Forsvarsbyggs brev av 18. mai 2018, og følgende hitsettes:

«Sist fremheves at kommunens eventuelle dispensasjon og fradelingssamtykke er nødvendig for at kjøpet av Skarets våningshus skal kunne gjennomføres.

Kjøp av boliger gjennomføres i sin alminnelighet ved at kjøper tinglyses som ny eier i grunnboken. Når boliger overdras sammen med en tomt som allerede er kartfestet og matrikkelført, kan overdragelsen tinglyses uten kommunens medvirkning. Tilsvarende kan fradeling og overskjøting skje uten kommunens medvirkning i ekspropriasjonssaker.

Siden dette ikke er en ekspropriasjonssak, men et frivillig salg, og fordi våningshuset ikke skal selges sammen med hele eiendommen det står på, kreves det samtykke fra kommunen for blant annet fradeling for at kjøpet skal kunne gjennomføres. Dette følger av både plan- og bygningsloven § 20-1 og matrikkelloven § 10.»

Det bemerkes at alle varige rettigheter til eiendommen, herunder feste og bruksrett, krever fradeling. Det finnes intet alternativ som innebærer at staten innløser huset uten at det kreves fradeling.

5.3.2.7 Konsekvensen av at dispensasjon/samtykke ikke gis.

Det vises til brev av 18. mai:

«Dersom det skulle vise seg at kjøpet ikke lar seg gjennomføre er det Forsvarsbyggs oppfatning at reguleringsplanen for Ørland flystasjon pålegger staten en plikt som der er umulig eller urimelig tyngende å oppfylle. Staten kan ikke ha plikt til å kjøpe noe som det etter gjeldende lovverk ikke er anledning til å bli rettmessig eier av. Tinglysning er både den eneste måten staten kan få rettsvern for kjøpet på og den eneste gjennomføringen som innebærer at staten blir legitimert som eier.»

5.3.3 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering (kvalifisert interesseovervekt)

Forsvarsbygg gjør gjeldende at den andre vilkåret for å innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19 – 2 (2 ledd), at «fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», (såkalt kvalifisert interesseovervekt) er tilstede.

Forsvarsbygg gjør gjeldende at også denne vurderingen etter plan- og bygningslovens § 19 – 2 (2 ledd) om såkalt kvalifisert interesseovervekt også er et rettanvendelseskjønn som kan prøves.

Innløsningen kan ikke finne sted utenuten dispensasjon til fradeling. Etter Forsvarsbyggs vurdering er det tilstrekkelig sannsynliggjort av Forsvarsbygg i denne saken, både ved brev av 18. mai 2018 og herværende brev.

5.3.3.1 Overordnede behov av samfunnsmessig karakter

For å unngå uklare eierforhold og risiko for at bygningene i fremtiden blir liggende utenfor statens kontroll, herunder risiko for at bygningene blir tatt i bruk senere til beboelsesformål, er det viktig at det gis fradeling slik at dette kan unngås. Det er en tydelig vilje hos kommunen å legge forholdene til rette for å opprettholde beboelsesmønsteret i rød støysone, det vises for eksempel til kommuneplanens arealdel hvor kommunen har vedtatt at alle gårdsbruk har rett til ett våningshus. Setningen ble fjernet av KMD. Overordnede behov av samfunnsmessig karakter, og særlig risikoen for at befolkningen reetablerer seg i ett område med risiko for helseskade, tilsier at staten må minimere risikoen for at inngåtte avtaler ikke oppnår sitt formål og at reetableringsmulighetene begrenses så langt det lar seg gjøre. Det vil fremstå som høyst kritikkverdig at staten skal bruke ett 100 talls millioner for å flytte befolkningen ut av rød støysone uten at dette blir en permanent løsning. For eksempel kan negative servitutter, bruksendringer og andre løsninger, utover at staten blir klar og tydelig eier, endres av både domstolene og kommunen. I prop. 149 (2015-2016) Til P§ 19-2 andre ledd heter det som følger:

«Bestemmelsen i andre punktum innebærer at overordnede behov av samfunnsmessig karakter kan tillegges vekt ved dispensasjonsvurderingen. Det forutsettes en streng praksis for hva som skal regnes som viktige samfunnsmessige hensyn, og at adgangen bare skal benyttes der det er helt særskilte behov, f.eks. for rask avklaring. Forhold som utelukkende ivaretar hensyn som gagnar tiltakshaver er ikke tilstrekkelig for å innvilge dispensasjon. Det må kunne dokumenteres at en dispensasjon også vil gagne samfunnet på en betydningsfull måte. Det kan foreligge viktige samfunnshensyn når det offentlige har behov for å sette i verk tiltak. Av slike praktiske behov og tilfeller er asylinnkvartering ett eksempel. Andre eksempler kan være behov for dispensasjon for bygging av en skole innen skoleårets begynnelse, behov for rask framdrift av nødvendige kommunikasjons- eller infrastrukturprosjekt, viktige sikringstiltak som har sin årsak i miljøfare eller andre sikkerhetsmessige årsaker.»
(Forsvarsbyggs understrekinger)

For de berørte som nå er i dialog med Forsvarsbygg og som ønsker å inngå avtaler som innebærer fradeling er det sterkt behov for en rask avklaring. De må komme seg videre i livet og rette blikket mot fremtiden. Skulle man være avhengig av en ytterligere planbehandling vil det være en ekstraordinær belastning for disse. Det er også sterkt belastende for de involverte å stå i denne prosessen i lengre tid enn nødvendig. Det er derfor sterke helsemessige årsaker til at man får en rask avklaring, ikke bare grunnet støy, men også hensynet til en minst belastende prosess.

Å festne de rettslige disposisjonene gjennom fradeling vil også være ett viktig sikringstiltak, ikke bare for nåværende eiere, men også for kommende generasjoner som kan komme i den villfarelse at ett billig/gratis hus med uklare hjemmelsforhold i rød støysone er bedre enn alternativet.

Videre er det viktig å poengtere at Forsvarsbygg har frist til 31.12.2019 for å løse situasjonen. At staten skal betale ut flere hundre millioner kroner uten at rettsforholdene er sikret gjennom fradeling er så uforsvarlig forvaltning at det ikke kan la seg gjennomføre.

5.3.3.2 Personlige forhold

Forsvarsbygg er klar over at det er lovens sentrale formålsbestemmelse og de formål som den enkelte lovbestemmelse eller planbestemmelse som er sentrale for vurderingen av dispensasjonssøknader. Dette slik at normalt sett vil ikke individuelle forhold knyttet til søkerens person være tungtveiende i

dispensasjonssøknader. Men i spesielle tilfeller er det forutsatt at spesielle forhold knyttet til søkerens person skal kunne ansees som særlig grunn.

Forsvarsbygg gjøre gjeldende at det her foreligger slike særlige grunner, da Skaret ønsker fradeling for at gjennomføringen skal være i henhold til det partene faktisk har avtalt. Det vises her også til kommuneplanens arealdel 4.5.3. der det fremgår at privatrettslige forhold ikke kan løses i kommuneplanens arealdel.

6 Dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet

Etter plan- og bygningslovens § 19 – 2 (3. ledd) skal det legges vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Hensynet bak denne regelen er å hindre at det ved dispensasjoner åpnes for saker som er skadelige for slike hensyn.

Forsvarsbygg gjør gjeldende at en dispensasjon i herværende sak ikke er skadelig for de hensyn som plan- og bygningslovens § 19 – 2 (3. ledd) skal ivareta. Tvert om er det slik at hensynet til menneskers helse og trivsel for de menneskene som bor i rød støysone, inkludert Sigmund Skaret i herværende sak, tilsier en dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19 – 2 (3. ledd).

Det vises her videre til brev av 18. mai 2018 fra Forsvarsbygg om begrunnelse fradeling- og dispensasjonssøknad for Sigmund Skaret, der følgende hitsettes fra pkt. 4.4:

«Det må være klart at helsen og trivselen for de personene som bor i rød støysone vil kunne påvirkes av den økte kampflystøyen. Det vises her til begrunnelsen for innføringen av støysone i kommunens arealplan og retningslinjen i T-1442. At jordlovens formål om å opprettholde landbruks- og kulturlandskapet må vike når hensyn som for eksempel støy blir tilstrekkelig sterke har gode grunner for seg. Blant annet ville det kunne ramme gårdbrukere som tilfeldigvis blir utsatt for støy urimelig hardt, dersom deres eiendommer i en delingssøknad skulle vurderes som støybildet ikke avvek fra det normale.

At det er anledning til å legge vekt på planstatus for området i delingssøknaden følger også eksplisitt av rundskriv M1/2013 «Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23» fra 1. juli 2013 på side 19, fjerde avsnitt. Dette følger også helt klart av jordlova § 2, som bestemmer at loven ikke kommer til anvendelse på områder som:

«i reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og [bygningsloven](#) § 12-6» (vår understrekning)

Landbrukseiendommen til Skaret ligger i et området der det er regulert inn hensynssone etter plan- og bygningsloven § 11-8, altså ikke i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-6. Unntaket i jordloven § 2 kommer med andre ord ikke direkte til anvendelse. Likevel, dersom det på et senere tidspunkt skal utarbeides en reguleringsplan for området, vil området måtte reguleres slik at også Skarets eiendom i utgangspunktet blir unntatt fra samtykkekravet i delingslova, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.»

7 Søknad om samtykke til deling etter jordlova § 12

I brev av 18. mai 2018 om begrunnelse- og dispensasjonssøknad så søkes det også om samtykke etter jordlova §12. Forsvarsbygg argumenterte der for at det kunne gis samtykke etter jordlova § 12 i denne saken for Sigmund Skaret.

Det ble særlig fremholdt i ovennevnte brev at jordlova ikke inneholder noen bestemmelser som nedlegger et kategorisk forbud mot deling av landbrukseiendom. I hvert enkelt søknadstilfelle skal det gjøres en konkret vurdering av om delingen legger til rette for en tjenlig og variert brukstruktur i landbruket. Den konkrete vurderingen skal knytte seg til om delingen har betydning for disponeringen av arealressursene og vern av disse, og om delingen fører til en driftsmessig god løsning samt om delingen fører med seg drifts- eller miljømessige ulemper i området.

Forsvarsbygg gjør gjeldende at delingen for Sigmund Skaret fortsatt legger til rette for jordbruksarealene drives som før. Det blir ikke mindre jordbruksareal på eiendommen etter fradelingen, jordbruksarealet forblir uforandret. Det er også en driftsmessig god løsning for Sigmund Skaret. Sigmund Skaret har i dag leid ut all jord og for Sigmund Skaret er derfor våningshuset uansett av underordnet betydning for driften. Det er de øvrige bygninger på gården som først og fremst er viktige for at Sigmund Skaret skal kunne vedlikeholde og se hen til driften.

Hensynet til en god driftsmessig løsning taler etter dette for at samtykke etter jordlova § 12 skal gis, og det oppstår heller ingen ulemper som taler mot et samtykke til deling etter jordlova § 12.

Det ble særlig fremholdt at her burde samtykke kunne gis da det omsøkte arealet, (altså under våningshuset) ikke var nødvendig for gårdsdriften. Arealet som ønskes fradelt er kun nødvendig grunn under våningshuset og er landbruksmessig uinteressant. Det vises til punkt 4.2 i brevet

«Samtykkekravet i jordlova § 12 gjelder alle deler av en landbrukseiendom, slik at hvis en enhet først faller inn under jordlova § 12, så gjelder kravet om samtykke til fradeling uten hensyn til om det som ønskes fradelt er den beste landbruksjorden eller areal som landbruksmessig er uinteressant. Det er imidlertid klart ut fra juridisk teori at karakteren av arealet som ønskes fradelt er av stor betydning for vurderingen av om samtykke kan gis. Dersom det er den beste landbruksjorden som søkes fradelt skal det gode og vektige grunner til for at samtykke skal gis. Dersom arealet ikke er nødvendig for gårdsdriften blir utgangspunktet et helt annet.

I denne saken er man i sistnevnte situasjon. Arealet som ønskes fradelt er kun nødvendig grunn under våningshuset og således landbruksmessig uinteressant. Arealet er allerede i dag bebygget og er slik plassert på eiendommen at det ikke er naturlig å innlemme det i jorda som drives. Fradelingen innebærer ikke at det oppstår en landbruksenhet som det er vanskelig å drive rasjonelt, og det vil heller ikke være anledning til å foreta bruksendringer av bygget eller andre endringer på den fradelte tomten uten kommunens samtykke. Det vil med andre ord ikke skje noen endring i disponeringen av arealressursene på gården ved fradelingen.

Utgangspunktet for vurderingen må altså være at hensynet til arealdisponering tilsier at fradelingssamtykke kan gis.»

Det er samfunnsutviklingen som har ledet til eventuelle driftsulempene for Sigmund Skaret. I avtalen er de driftsmessige ulempene søkt avhjulpet ved at Skaret mottar erstatning som skal sette han i stand til å etablere fasiliteter i gårdsbrukets øvrige bygninger.

Forsvarsbygg gjør gjeldende at fradelingssamtykke kan gis etter jordlova § 12, etter ovennevnte redegjørelse for Sigmund Skaret sin del. For øvrig vises det til Forsvarsbyggs brev av 18. mai 2018.

8 Klagegrunn

Forsvarsbygg vil med dette brevet klage på vedtak i Kommunestyret i Ørland av 30. august 2018 vedrørende sak: «PS 18/60 Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av våningshus på landbrukseiendom – 5015/74/6 – Forsvarsbygg.»

Forsvarsbygg viser til vedtak i Kommunestyret i Ørland av 30. august 2018 vedrørende sak: «PS 18/60 Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av våningshus på landbrukseiendom – 5015/74/6 – Forsvarsbygg.»

Vedtaket var følgende:

«Ørland kommune ved kommunestyret avslår søknad om dispensasjon fra LNFR – formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av våningshus på landbrukseiendommen gnr. 74, bnr. 6.

Begrunnelse: Søknaden om dispensasjon anses å være i strid med begge de to vilkårene for å kunne gi dispensasjon, og det ligger derfor utenfor kommunens handlingsrom å innvilge dispensasjon som omsøkt.»

Forsvarsbygg og Sigmund Skaret er uenig i denne begrunnelsen og mener at det skulle ha blitt gitt dispensasjon til fradeling av våningshus på landbrukseiendommen gnr. 74, bnr. 6, for Sigmund Skaret.

Forsvarsbygg gjør gjeldende at grunnlaget for klage og krav om omgjøring av vedtaket, er vedtakets innhold. Hva gjelder vedtakets innhold så gjelder klagen både rettsanvendelsen og/eller den lovtolkning som ligger bak vedtaket, samt også selve hensiktsmessigheten av vedtaket som er truffet.

Forsvarsbygg og Sigmund Skaret anmoder om at Ørland kommune på ovennevnte bakgrunn omgjør sitt vedtak, slik at dispensasjon til fradeling av våningshuset til Sigmund Skaret tillates.

Hvis Ørland kommune ikke finner å kunne omgjøre sitt vedtak, påklages kommunens vedtak til overordnet klageinstans. Ørland kommune bes om å sende saken til overordnet klageinstans hvis saken ikke omgjøres. Hensynet til de berørte fordrer rask saksbehandling.

9 Klagefrist

Underretning om vedtaket kom inn til Forsvarsbygg mandag 3. september 2018. Klagefristen er etter forvaltningslovens § 20 tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem. Klagefristen bli således 24. september 2018. Klagen er etter dette rettidig innsendt.

10 Vedlegg

1. Fullmakt fra Sigmund Skaret.
2. Brev av 18. mai fra Forsvarsbygg med referanse.
3. Saksfremlegg til Planutvalget av 22.8.2018
4. Planutvalgets innstilling av 29.08.2018.
5. Brev av 03.09.2018 fra Ørland kommune.
6. Brev fra KMD 10.08.2015.
7. Brev fra KMD 07.02.2018
8. Brev fra Klima- og miljødepartementet 23.02.2015.
9. Helse- og omsorgsdepartementet brev av 16.03.2015.
10. Miljødirektoratets brev av 11.02.2015.
11. Vedtak Ørland kommune saksnummer 2018/351
12. Vedtak Ørland kommune saksnummer 2016/826 - 1621

Vidar Aldén
Forsvarsbygg

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

Kopi til:
Fylkesmannen i Trøndelag Postboks 2600 7734 STEINKJER

Vedlegg:

- 1 1 - Fullmakt fra Sigmund Skaret
- 2 2 - Brev av 18. mai fra Forsvarsbygg
- 3 3 - Saksfremlegg til Planutvalget av 22.8.2018
- 4 4 - Planutvalgets innstilling av 29.08.2018.
- 5 5 - Brev av 03.09.2018 fra Ørland kommune
- 6 6 - Brev fra KMD 10.08.2015.
- 7 7 - Brev fra KMD 07.02.2018
- 8 8 - Brev fra Klima- og miljødepartementet 23.02.2015.
- 9 9 - Helse- og omsorgsdepartementet brev av 16.03.2015.
- 10 10 - Miljødirektoratets brev av 11.02.2015.
- 11 11 - Vedtak Ørland kommune saksnummer 2018/351
- 12 12 - Vedtak Ørland kommune saksnummer 2016/826 - 1621