

## Punktvis gjennomgang av klage med rådmannens vurdering

	Klage fra Forsvarsbygg	Rådmannens vurdering
Generelle punkter - Sammendrag	Fradelingen er ikke i strid med kommuneplanens arealdel, og trenger dermed ikke dispensasjon.	Ingen nye opplysninger i forhold til tidligere vurderinger, som konkluderer med at dette er en dispensasjonssak.
	I sluttbehandlingen av kommuneplanen tok KMD ut formuleringen « <i>Hvert gårdsbruk har rett til et våningshus på eiendommen</i> ». Dette styrker argumentet med at fradelingssøknaden er i tråd med planen.	Kommunen ønsket opprinnelig med dette å legge til rette for aktiv drift av landbrukseiendommer. Formuleringen ble tatt ut av KMD fordi «bebyggelse i rød støysone bør unngås (fra KMDs avgjørelse 07.02.18). Dette spørsmålet er relevant når det gjelder «innløsning» av bofunksjonen, uavhengig av fradeling.
	I to saker som ikke skiller seg «prinsipielt fra herværende sak» har ikke kommunen vurdert dispensasjon. Dette gjelder fradeling av en boligeiendom fra en driftsenhet (saksnr. 2018/351) og fradeling av et tun i forbindelse med salg av resten av eiendommen til nabobruk (saksnr. 2016/826).	Begge disse sakene er av en helt annen karakter enn herværende sak. Den ene er ikke en gang en delingssak i henhold til plan- og bygningsloven (siden den gjelder fradeling av en hel eiendom/matrikkelenhet (med eget gårds- og bruksnummer) fra en bruksenhet i landbruket), mens den andre gjelder fradeling av et tun og salg av resten av landbrukseiendommen, altså en ordinær landbrukstilknyttet sak. Disse sakene er altså ikke i strid med kommuneplanens arealdel.
	I pkt. 4.5.3 i retningslinjer til kommuneplanens arealdel «Hensynssone Kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone» står det bl. a. følgende: « <i>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</i> ». «Det er nettopp det Forsvarsbygg har gjort».	Det aktuelle avsnittet innledes med: « <i>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.</i> » Dialog mellom Forsvarsbygg og grunneier betyr ikke at en kan se bort fra kommunen som forvaltningsorgan og de rammer løsningene skal forholde seg til.
	Forsvarsbygg er enig i innstillingen fra planutvalget til kommunestyret, som listet opp følgende fordeler som talte for dispensasjon:	Dette er en politisk vurdering av (flertallet i) planutvalget som kommunestyret ikke var enig i. Vedtaket i kommunestyret var enstemmig.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fradelingen er i samsvar med bestemmelser i reguleringsplan for Forsvaret, stadfestet av KMD.</li> <li>• Fradelingen er i samsvar med kommuneplanens arealdel som angir rød støysone uegnet til støyfølsomt bruksformål, stadfestet av KMD.</li> <li>• Fradelingen sikrer forutsigbare eierforhold for regionalt viktige bygninger og tilhørende hensynsone som skal sikre et kulturlandskap i rød sone, stadfestet av KMD.</li> <li>• Fradelingen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar jord.</li> <li>• 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.</li> </ul>	
	<p>Beboerne «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».</p>	<p>Rådmannen mener det finnes gode alternative løsninger som sikrer bruk som ikke strider mot hensikten med innløsning og er i samsvar med kommuneplanen.</p>
	<p>«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. Det vises i den sammenheng til at KMD har uttalt følgende i 2015: «Det anbefales at alternativer til innløsning begrenses».</p>	<p>Rådmannen mener det finnes gode alternative løsninger som sikrer både Forsvarsbygg sitt rettsvern og kommunens ansvar for forvaltning av reguleringsplan og kommuneplan.</p>
	<p>Det er videre vist til brev fra henholdsvis Klima- og miljødepartementet 23.02.2015, Helse- og omsorgsdepartementet 16.03.2015, Miljødirektoratet 11.02.2015 og Nasjonalt folkehelseinstitutt 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».</p>	<p>Rådmannen mener det finnes gode alternative løsninger som sikrer både Forsvarsbygg sine interesser og kommunens ansvar for forvaltning av reguleringsplan og kommuneplan.</p>
	<p>«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.»</p>	<p>Kommunen har en mal for alle saksfremlegg som inneholder et punkt for folkehelsevurdering. I en sammensatt sak som denne er det ikke hensiktsmessig å prøve å gi en fullverdig vurdering av konsekvenser for folkehelsen. Rådmannen har gjort en kort</p>

		vurdering i klagen under folkehelsevurdering.
Hensynet bak bestemmelsen	Søknaden er begrunnet i kommunens egne planvedtak (5.3.2.1 og 5.3.2.4). Det er «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»	Uttrykket «innløsning» er ikke konkret avgrenset og begrepet favner derfor vidt. Det følger ikke av bestemmelsen at det med «innløsning» kun er ment erverv av hus og grunn.
	Arealplanens retningslinjer og bestemmelser som ikke er hensyntatt av kommunen (5.3.2.2) Det er inntatt bestemmelser i arealplanen « om at økt flyplasstøy skal veie tungt i plan- og bygningsaker som denne. Det vises til arealplanen pkt. 4.1.4: <i>«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.»</i>	Dette gjelder fradeling av nye tomter (i LNF-område) til «støyoffer» for å sikre muligheten for å flytte fra rød støysone, og ikke «innløsning» av boliger på gårdsbruk i rød støysone. Retningslinjen kan derfor ikke brukes her.
	Innløsning innebærer at staten plikter å kjøpe våningshuset (5.3.2.5) Forsvarsbygg ser det slik at statens plikt 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».	Uttrykket «innløsning» er ikke konkret avgrenset og begrepet favner derfor vidt. Det følger ikke av bestemmelsen at det med «innløsning» kun er ment erverv av hus og grunn.
	Dispensasjon og fradeling er en nødvendighet for gjennomføring av kjøpet (5.3.2.6) Det påpekes 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».	Det er korrekt. En slik fradeling vil imidlertid neppe bli behandlet som en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, og vil kunne bli behandlet forholdsvis raskt. En slik løsning vil også kunne ha ulemper, men vil ikke være så inngripende som en tomtefradeling.
Fordelene ved å gi dispensasjon	Overordnede behov av samfunnsmessig karakter (5.3.3.1) Det er særlig «risikoen for at befolkningen reetablerer seg i ett område med risiko for helseskade (som) tilsier at staten må minimere risikoen for at inngåtte avtaler ikke oppnår sitt formål og at	Det er kommunens ansvar som forvalter av kommuneplanen at det ikke opprettes nye boenheter eller reetablering av boenhet i rød støysone. Forsvarsbygg sine behov for å sikre sine rettigheter

	<p>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 en klar og tydelig eier, endres av både domstolene og kommunen».</p>	<p>ut over dette, mener rådmannen kan løses på andre måter.</p>
	<p>«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.»</p>	<p>Rådmannen er enig at det er et stort behov for rask avklaring for de støyberørte. KMD fattet sitt endelige vedtak om reguleringsplanen for kampflybasen i august 2015. At Forsvarsbygg har brukt nesten 3 år på å fremme en sak om dispensasjon og således har behov for en rask saksgang, gir i seg selv ikke grunnlag for å kunne gi dispensasjon. Kommunen har tidlige i søknadsprosessen invitert til en smidigere og raskere løsning av dette spørsmålet.</p>
	<p>Personlige forhold (5.3.3.2) Forsvarsbygg mener at man i denne saken bør ta hensyn til personlige forhold, «da Skaret ønsker fradeling for at gjennomføringen skal være i henhold til det partene faktisk har avtalt».</p>	<p>Det er kun helt spesielle personlige/individuelle forhold som vil ha relevans her, og slike er ikke til stede i denne saken. Se også kommentaren over.</p>