



Ørland kommune

Postboks 401

7129 BREKSTAD

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av våningshus på landbrukseiendom - Nessaveien 49 og 51 - Ørland 74/5

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene/Det foreligger ingen merknader fra fagavdelingene.

Landbruk

To parseller, våningshuset og kårboligen, på landbrukseiendommen Brynhildsbukta gnr. 74/5 søkes fradelt. Parsellene er på henholdsvis 173 og 116 m², og utgjør i all hovedsak det arealet som boenhetene på eiendommen står på. I kommuneplanens arealdel er arealet LNFR-formål. Eiendommen ligger i rød støysone, og dagens eiere er tilbudt innløsning av våningshuset og kårhuset for å kunne bosette seg utenfor rød støysone, jf. forutsetning/plikt til å tilby innløsning ihht. reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon, stadfestet av KMD 10.08.15.

Begge husene på gården er, sammen med resten av tunet, underlagt regionalt vern i kommuneplanens arealdel og det framgår av arealdelens bestemmelse pkt. 0.9 at regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal bevares, og tillates ikke revet eller flyttet.

Det å fradele boenhetene, våningshuset og kårboligen, beliggende i tunet på en landbrukseiendom er med utgangspunkt i landbruksinteressene en svært kontroversiell sak. I ifht. lovverket og forvaltningspraksis (pbl og jordloven) er dette i utgangspunktet en klar nei-sak. Omstendighetene er imidlertid meget spesielle i dette tilfellet, med etablering av kampflybase, utfordringer knyttet til rød støysone, regionalt vern av bygninger, samt statens plikt til innløsning av boliger i rød støysone. For landbrukseiendommer innebærer dette at våningshuset/kårboliger må innløses for å kunne flytte bofunksjonen på landbrukseiendommen til et mindre støyutsatt område.

Søknaden innebærer med andre ord et svært krevende sakskompleks, og vi finner grunn til å vise til en tilnærmet tilsvarende sak avgjort av Fylkesmannen 25.01.2019, jf. sak 2018/16211. Saken gjaldt klagebehandling av dispensasjonsvedtak på en tilsvarende sak, på eiendommen 74/6, også i Ørland



kommune. Fylkesmannen omgjorde her, etter klage, kommunens negative vedtak. I samme sak/vedtak ble dispensasjon innvilget. Vedtaket ble fattet på grunnlag av de helt spesielle forholdene ved saken, samt på vilkår av at omsøkte parsell/bolighus ikke kan benyttes til boligformål og/eller beboelse.

Foreliggende søknad henviser i stor grad til fylkesmannens avgjørelse i den tidligere nevnte saken. For å avhjelpe driftsmessige ulemper på landbrukseiendommen er muligheten for å etablere sanitærløsning og andre fasiliteter i gårdsbrukets øvrige bygninger tatt inn i avtalen med grunneier. Fylkesmannen vurderer det ikke minst også som positivt at det nå framgår at Forsvarsbygg er villig til å tilby grunneier å leie våningshuset tilbake til bruk i driften. Det forutsettes at huset formelt er overdratt til staten og at våningshuset ikke benyttes til boligformål eller annen støyfølsom bruk. Videre vurderer vi det som positivt at Forsvarsbygg er villig til å gi grunneier og fremtidige hjemmelshavere til eiendommen forkjøpsrett til arealet inkl. våningshuset. Tilbakeleie og tilbakekjøp skal tinglyses på den fradelte eiendommens grunnboksblad. Vi legger til grunn at det som er skrevet i søknadens pkt. 3.3 også gjelder for kårhuset for denne eiendommen, og ikke bare våningshuset. Dette er privatrettslige forhold, men fylkesmannen vil, som landbruksmyndighet, likevel bemerke at dette er positive grep for landbruket.

Fylkesmannen som landbruksmyndighet vurderer det å fradele våningshuset og kårboligen beliggende i tunet på landbrukseiendommen som svært krevende. I lys av storsamfunnets tunge plangrep i området, med påfølgende forutsetning om tilbud/plikt om innløsning av boligfunksjonene i rød støysone, vil vi ikke ha ytterligere innvendinger til søknaden. Vi legger imidlertid til grunn at dispensasjonsvedtaket, også for denne saken, klargjør et vilkår om at de fradelte parsellene/våningshuset/kårboligen ikke skal benyttes til boligformål og/eller beboelse, jf. dispensasjonsvedtaket for eiendommen 74/6.

Klima og miljø

Det er søkt fradeling av våningshus fra landbrukseiendommen 74/5 i Ørland kommune. Denne søknaden om dispensasjon følger av Forsvarets ansvar for innløsning av boliger i rød støysone i forhold til reguleringsplanen for kampflybasen på Ørland. Det er Forsvarsbygg som søker fradeling og som skal overta eiendommen. Det foreligger ingen planer om framtidig bruk av bygningen.

Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Som en følge av reguleringen av Ørland hovedflystasjon blir mange boliger liggende i rød støysone. Jf. «Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen», T-1442/2016, angir rød sone et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål som bolig.

Som en konsekvens av dette er det viktig at det tas nødvendige grep for å sikre at de som i dag berøres av rød støysone får en mulighet til å skaffe seg et annet bosted med mindre støybelastning. Samtidig er det viktig at de formelle avklaringer som må til for å gjennomføre en innløsning av de aktuelle boligene blir vedtatt.



Ut fra et miljøfaglig synspunkt vil Fylkesmannen ikke ha vesentlige merknader til en søknad om fradeling av våningshus. Hvis en fradeling er en forutsetning for å få gjennomført den nødvendige innløsningen av eiendommen er dette slik vi ser det også et argument for at det skal gis dispensasjon for fradeling av våningshuset som omsøkt.

Samfunnssikkerhet

Ingen merknad.

Reindrift

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Ved spørsmål til Fylkesmannens uttalelse ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Harald Høydal (e.f.)
seksjonsleder
Klima- og miljøavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Anne Cathrine Flaten – 74 16 81 97

Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09

Samfunnssikkerhet: Ingrid Wedø – 74 16 81 76

Reindrift: Elsemari Iversen – 74 13 80 55

Reindrift: Risten-Marja Inga – 74 13 80 53

Reindrift: Camilla Knutsen – 73 19 93 89

Reindrift: Ole-Jakob Kvalshaug – 73 19 93 89

Reindrift: Marit Eggen – 73 19 93 92



Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER