

Støyberørte til advokater,
saks. b.

Å utvikle en plattform for gjennomføringen av forhandlinger om erstatninger og avbøtende tiltak for støyrammet landbruk i Ørland; en øvelse i å avklare i riktig rekkefølge.

Som personlig berørte eiere av gårdsbruk i et område hvor FB har beregnet framtidig støybilde til innløsnings- eller tiltaksberettiget, og med bakgrunn i de konklusjoner som rapporten "revitalisering støyutsatt landbruk" har trukket, vil vi i Støygruppe Ørlands ressursgruppe Landbruk fremme noen konkrete ønsker for hvordan en omforent forhandlingsplattform bør bygges opp. Det stramme tidsskjema som vi nå av ulike årsaker er tvunget opp i, og den generelle usikkerheten blant de støyrammede som så tydelig er synliggjort i den tidligere nevnte rapporten fra NILF / SFB, gjør at avklaringsrekkefølgen har stor betydning.

1: Det kan virke som om Forsvarsbygg har en intensjon om å prioritere avklaring omkring boligene på gårdsbruk først, og etterpå ta tak i problemstillingene vedrørende framtidig drift og eventuelt husdyrhold. For oss blir dette helt feil, det er først når drift / husdyrhold - spørsmålene er avklart at det er mulig å ta stilling til hvorvidt innløsning / støydemping / riving / reetablering av våningshus og kårbolig på annen tomt er det mest tjenelige for den enkelte berørte gårdbrukeren.

2: Når problemstillingene omkring framtidig drift er avklart, må de ulempene som den enkelte grunneier blir påført kapitaliseres, eller innvilges som et avbøtende tiltak hvor utbygger fullt ut er kostnadsbærer.

3: Først når de to ovenfor nevnte momenter er avklarte, er det på tide å se på utfordringene omkring boligsituasjonen på de enkelte bruk. Her vil det være behov for stor vilje til fleksibilitet fra utbyggers side, men det er på sin plass å allerede nå minne om at selve byggekostnaden for et hus er den samme uavhengig av beliggenhet i det geografisk begrensede område det her er snakk om. Det er derfor viktig å få fastslått at både kår - boliger og våningshus på gårdsbruk skal verdisettes ut i fra prinsippet om at gjenvervverdi skal legges til grunn. I tillegg må det legges til rette for at de som ønsker å beholde eksisterende bygning på gårdsbruk, uansett årsak, må gis anledning til det uten å bli økonomisk skadelidende. I stedet bør det fra utbyggers side oppfordres og legges til rette for slikt som et bidrag for å opprettholde et autentisk kulturlandskap i ei hardt rammet grend.

Oppsummert i rekkefølge:

1: Avklar framtidige driftsmuligheter og påførte driftsulemper!

2: Avklar hvilke økonomiske incitamenter som Forsvarsbygg vil stille til rådighet for opprettholdelse av drift, subsidiært økonomisk kompensasjon for ulemper og avvikling av drift!

3: Gjenervervsverdi skal legges til grunn ved verdifastsettelse av både støyrammede våningshus og kårhus, og stor fleksibilitet for alternativer for anvendelse av erstatningssummer og framtidig bruk av erstatningsberettigede hus må tilstrebes.

Andre momenter som vil påvirke eiere av landbrukseiendommer:

Vi er inneforstått med at utmåling av erstatninger og avbøtende tiltak i saker som angår aktive gårdsbruk er et komplekst saksområde, hvor individuelle ønsker sannsynligvis vil avvike mellom de ulike berørte bruk. Da er det ekstra viktig at det i tilbudsfasen også legges til rette for å belyse flere ulike alternative løsninger for den støyberørte. Vi vil nedenfor liste opp en del problemstillinger hvor det kan være aktuelt å tilby flere alternativer for å oppnå tilnærmet optimale løsninger:

1: Hva skal erstattes eller avbøtes:

a: Utkjøp av komplette eiendommer bør være et alternativ!

b: I tillegg til hus til boligformål (våningshus / kårhus); må også fjøs, redskapsboder, stabbur, stórhus og lagerhus som blir overflødige grunnet pålagt driftsendring bli erstattet!

c: Tap av mulighet til bruk av bolig som oppholdsrom og evt. fritidsbolig må bli gjort erstatningsberettiget?

d: Flytting av tun ble tidligere i prosessen av Forsvarsbygg flagget som en mulig løsning. Det er å forvente at dette fremdeles har relevans!

e: Det må innvilges generelt fritak for boplikt på eiendommene for både nåværende og framtidige eiere!

f: Tap av rett til jordbruksfradrag grunnet offentlig pålagt byrde ved ikke å kunne bebo eiendommen i de foreskrevne 6 av årets 12 måneder må kompenseres fullt ut!

g: Produksjonsrettigheter (melkekvoter etc.) må tillates flyttet lengre enn det som er generelt tillatt i jordbrukets avtaleverk!

h: Tapte driftsinntekter må kompenseres fullt ut beregnet som "worst case scenario" (eks. fra husdyrhold til havredyrking).

i: Tap av skattemessige tilpasningsmuligheter grunnet det korte tidsrommet det vil bli mellom eventuelle avtaleinngåelser og avvikling, må kompenseres fullt ut av utbygger.

Etter hvert som tiltakshaver effektuerer riving av innløste boliger i støysonen, vil det både for den berørte eier og tilgrensende naboer være svært viktig at agronomiske og estetiske hensyn utvises. Jeg anser det som en selvfølge at alt ervervet areal tilbakeføres til fullverdig jordbruksareal for utbyggers regning som en naturlig del av rivings- og opprydningsarbeidet,, og at dette arealet overdras til tilgrensende landbrukseiendom for utbyggers regning.

Totalavtalen mellom tiltakshaver og grunneier må innholde fastsatte frister for når eventuell riving kan starte, og når riving og påfølgende tilbakeføring til jordbruksformål skal være ferdigstilt. Samtidig må det allerede før riving påbegynnes være inngått bindende avtale med ny grunneier om overtakelse av parsellen.

Mitt argument for dette er at alt annet enn fullverdig jordbruksareal vil bli til en oppformeringsplass for uønsket ugras og ikke produktiv vegetasjon, med de store ulempene frøspredning til omliggende arealer vil medføre for dem som skal hente sitt utkomme fra å drifte disse jordene. Såfremt de samme tomtene ikke blir tillagt tilgrensende jordbruksarealer, vil disse "ingen -manns -tomtene" med stor sannsynlighet også i løpet av kort tid bli til oppsamlingspunkter for skrot og rask, med det dette medfører av forurensning både visuelt og kanskje avrenningsmessig. Derfor er det også av stor betydning omdømmemessig både for Ørland Kommune som Ramsar - vertskap, og Ørland Hovedflystasjon som tilstreber seg en status som en "grønn" flybase, at sanerte boplasser tilbakeføres til jordbruksformål.

Av andre momenter som har stor overordnet betydning er at eventuelle saneringer er avklarte etter individuelle søknader til Ørland Kommune i hvert enkelt tilfelle, og at disse søknadene behandles i samsvar med det avsnittet i reguleringsbestemmelsens beskrevne miljøoppfølgingsplan som påpeker at Forsvarsbygg "skal utrede muligheter for at bygg skal bestå".

Denne utredningen må også beskrive bruksområdet for bestående boliger.

En så stor inngripen fra det offentlige i ei lita grend, vil også medføre varig forrykking av fordelingsbrøkene som eksempelvis anvendes ved utmåling av rettigheter i utmark og fjøreområder og ved fordeling av vedlikeholdsansvar for veier og kanaler. Det må derfor tilligge utbygger å utarbeide nye fordelingsnøkler her. I tillegg vil den sannsynlige avfolkingen av området medføre at opprettholdelse og vedlikehold av infrastruktur så som vann, strøm og telekommunikasjon vil bli dyrere pr. gjenværende boenhet. Denne kostnad bør kapitaliseres og utbetales som en engangs - sum pr. berørt enhet, subsidiært innrømmes som et framtidig økonomisk ansvar påliggende utbygger.

Våre forventninger er at samtlige som er støyberørte i så stor grad at det kan ha innvirkning på bo og driftsforhold, har mottatt et tilbud fra Forsvarsbygg og kommet inn i en dialog om detaljer og alternativer for gjennomføring innen utgangen av 2016.