



Søknad om dispensasjon for fradeling av våningshus i LNFR – område – eiendommen gnr. 65, bnr. 3 i Ørland kommune

1 Innledning

1.1 Kort om fradelingsaken – formålet med fradelingen

Det vises til fradelingssøknad for Tor Inge Flatnes. Formålet med fradelingen er å legge til rette for at Flatnes skal få mulighet til å reetablere bofunksjonen for bygningen på det areal som søkes fradelt på et mindre støyutsatt sted, samtidig som Flatnes får mulighet til å drive gården videre. Gården ligger i rød støysone for kampflybase på Ørland og Flatnes ønsker en slik løsning.

Bakgrunnen for løsningen er reguleringsplanen for Ørland flystasjon, vedtatt av KMD 10.08.2015. I denne planen er staten pålagt å igangsette tiltak for å forebygge støyproblemer for de som bor rundt Ørland flystasjon. Et av tiltakene er å tilby å kjøpe bygninger utenfor planområdet med støyfølsomt formål overstigende MFNday \geq 100 dBA eller Lden = 62 \geq dBA, angitt som beregnet frittfelt lydnivå. Det er altså i reguleringsplanen for Ørland flystasjon vedtatt politisk at gårdbrukere, som Flatnes, skal få anledning til å selge bolighus på landbrukseiendommen sin, og samtidig drive gården videre.

Ved å kjøpe bolighuset har staten etterlevd sin plikt til å igangsette tiltak for de som bor i støyutsatte boliger i rød støysone.

Kommunens tillatelser er nødvendige for at overdragelsen fra Flatnes til staten formelt skal kunne gjennomføres ved registrering i grunnboken. Det er ikke mulig å tinglyse overdragelse av bolig på annen måte enn på et eget gnr/bnr i matrikkelen. Dette følger av matrikkeloven. For å opprette en ny matrikkelenhet må kommunen blant annet gi fradelingstillatelse i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 m.

Forsvarsbygg har i forbindelse med en annen sak om fradeling tidligere hevdet at fradelingen er i tråd med arealplanens retningslinjer og bestemmelser, og at det dermed ikke er nødvendig å søke om dispensasjon. Fylkesmannen i Trøndelag har ved behandlingen av klage over Ørland kommunes vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av våningshus i LNFR område, i en annen sak (Fylkesmannens referanse 2018/16211 – heretter benevnt som Fylkesmannens sak 2018/16211), lagt til grunn at en slik tillatelse til omsøkt fradeling som i herværende sak, er betinget av at det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19 – 2 gis dispensasjon fra arealformålet i arealdelen i kommuneplanenes arealdel. Forsvarsbygg legger etter dette til grunn at det er nødvendig med søknad om dispensasjon for fradeling av våningshus i LNFR område.

Xxs eiendom er en landbrukseiendom og jordlova kommer også til anvendelse. Det følger da av jordlovas § 12 at det må søkes om tillatelse til deling også etter denne loven.

1.2 Partsforholdet – Forsvarsbygg og Flatnes

Fradelings- og dispensasjonssøknaden er utarbeidet av Forsvarsbygg som kjøper av våningshuset med tilhørende tomt. Grunneier Flatnes har som hjemmelshaver gitt Forsvarsbygg fullmakt til å håndtere fradelingsprosessen og har samtykket i søknaden om fradeling.

Forsvarsbygg ønsker imidlertid å presisere at Flatnes heller ikke har noen innvendinger mot at fradelingen gjennomføres som omsøkt. Den ønskede innløsningen/overdragelsen av bolighuset kan naturligvis få negative følger for gården og mulighetene for å drive denne fremover, men Flatnes 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 Flatnes selv eller med hans advokat Svein Aalling på 922 68 141.

2 Søknad om dispensasjon

2.1 Begrunnelse for søknaden om dispensasjon

Begrunnelsen for at det søkes om dispensasjon er at det omsøkte tiltaket er egnet og nødvendig til å oppfylle andre bestemmelser enn LNFR – reguleringen. Arealplanen har andre bestemmelser som er viktige og relevante for denne saken. Det vises særlig til følgende forhold nedenfor:

2.1.1 Hensynet til de støyberørte

For det første er det klart at hensynet til de som berøres av økt flyplasstøy skal veie tungt i plan- og bygningssaker som denne – også innenfor LNFR-området. Det vises for eksempel til arealplanen punkt 4.1.5 siste avsnitt som lyder:

«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».

Forsvarsbygg vil her henvide til Fylkesmannens sak 2018/16211 der hensynet til de støyberørte trekkes frem, siste avsnitt på side 11 og første avsnitt på side 12, sitat;

«Fradeling vil bidra til at boligdelen av driftssenteret på gården flyttes ut av rød støysone, og vekk fra støy som er helsemessig skadelig, med de åpenbare miljø- og helsemessige fordeler det innebærer for driveren av landbrukseiendommen. Fradeling som omsøkt innebærer etter Fylkesmannens oppfatning en klart bedre samfunnsmessig løsning enn at gårdbrukeren forblir boende på eiendommen med reduserte karv til støytiltak

Sitat slutt (Forsvarsbyggs understrekning).

Forsvarsbygg er enig i Fylkesmannens vurdering om at fradeling vil bidra til at boligdelen av driftssenteret på gården flyttes ut av rød støysone. Forsvarsbygg er også enig i at fradeling innebærer en bedre samfunnsmessig løsning og at det ikke er tvilsomt at det er et overordnet mål at færrest skal bo i rød støysone.

2.1.2 Støysoner i arealplanen

For det andre har kommunen valgt å regulere inn hensynsoner for støy i arealplanen i medhold av plan- og bygningsloven § 11-8. Våningshuset som denne saken gjelder ligger i rød støysone. Betydningen av støy og støysoner i forbindelse med plan- og byggesaker er i arealplanen punkt 3.3 beskrevet slik:

«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. IT-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.

Forsvarsbygg vil også her henviser til Fylkesmannens sak 2018/16211 første avsnitt på side 12, sitat;

Vi viser til reguleringsplanens bestemmelse i pkt.4.8.2 hvor det er fastsatt at «Dersom tilbud om innløsning avslås, skal forurensingsforskriftens krav til innendørs støy (LpA24t 42dB) overholdes.» Det er ikke tvilsomt at det er et klart overordnet mål at færrest mulig skal bo i rød støysone. Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets vedtak av 7. februar 2018, vedrørende innsigelse til kommuneplanens arealdel for Ørlandet, der det følgende fremgår:

«Kommunal- og moderniseringsdepartementet er enig i at det er viktig å begrense bebyggelsen i rød støysone. Det er et viktig nasjonalt hensyn å sikre Forsvarets interesser og også unngå at boliger blir utsatt for støy, jfr. Støyretningslinjen T – 1442. Dette hensynet har ligget til grunn for de bestemmelser som er fastsatt i reguleringsplan for Ørland Hovedflystasjon, og hensynet får også betydning for eksisterende bebyggelse i rød støysone utenfor området som omfattes av reguleringsplan.»

Sitat slutt (Forsvarsbyggs understrekning).

Fylkesmannen påpeker her at det er et overordnet mål at færrest mulig skal bo i rød støysone.

2.1.3 Videreføring av landbruksvirksomhet

For det tredje bestemmer arealplanen at landbruksvirksomheten skal kunne drives videre til tross for det nye støybildet. Det vises i denne sammenheng til arealplanen punkt 5.2.2 om dyrka mark, der det fremkommer at ivaretagelse av dyrka mark har vært sentralt i arbeidet med kommuneplanenes arealdel.

2.1.4 Statens etterlevelse av sin plikt til å tilby innløsning

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 xxs 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.

Forsvarsbygg finner det her riktig å vise til Fylkesmannens sak 2018/16211 avsnitt 1 og 2 side 10 hva gjelder statens plikt til å tilby innløsning, sitat;

«Det omsøkte arealet med tilhørende bolighus ligger i henhold til kommuneplanens arealdel for Ørland i rød støysone. Eiendommen omfattes i utgangspunktet ikke av reguleringsplan for Ørland Hovedflystasjon, vedtatt den 13. november 2014 og stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet den 10. august 2015. Reguleringsplanen oppstiller imidlertid konkrete støykrav også for bebyggelse utenfor planområdet, jf. Planbestemmelsens pkt 4.8.2. I rød støysone vil det normalt ikke være mulig å oppfylle støykravene fastsatt i reguleringsplanen. Dette innebærer at staten har plikt til å tilby innløsning. Fylkesmannen viser blant annet til reguleringsplanens «Miljøoppfølgingsplan» hvor det i pkt. 6.2.4, dennes pkt. 2.7 fremgår klart at

«Tiltakshaver skal tilby innløsning og gjennomføre fasadetiltak på boliger i henhold til reguleringsbestemmelsene.»

Kommunen argumenterer i klagebehandlingen for at ordlyden «innløsning» er lite konkret og at den ikke kun omfatter erverv av hus og grunn, men også innløsning av bofunksjonen ved negativ servitutt. Fylkesmannen har vanskelig for å se at en med ordlyden innløsning har ment noe annet enn den tradisjonelle forståelsen av innløsningsbegrepet, jf. Blant annet begrepsbruken i pbl. § 15- 2. En slik ordlydsfortolkning måtte i så fall fremgå av reguleringsplanen, noe vi ikke kan se er tilfelle her.»

Sitat slutt (Forsvarsbyggs understrekning).

2.2 Dispensasjon og fradeling er en nødvendighet for kjøpet

Kommunens eventuelle dispensasjon og fradelingssamtykke er nødvendig for at kjøpet av xx s 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.

Forsvarsbygg finner det også her riktig å vise til Fylkesmannens sak 2018/16211 avsnitt 6 og 7 på side 11, sitat;

«Som Fylkesmannens vurdering ovenfor visert, er det klart at det fra et landbruksperspektiv er ønskelig å unngå enhver fradeling. Fylkesmannen har samtidig, ut fra de spesielle omstendighetene i saken, funnet at hensynet til landbruket ikke blir «vesentlig» tilsidesatt. I dette ligger at Fylkesmannen ser ulemper med fradelingen, men at ulempene ikke er betydelige. De mest tungtveiende ulempene som normalt følger med en fradeling som denne unngås ved at bolighuset ikke skal bebos.

Samtidig er Fylkesmannens klare oppfatning at dispensasjon til omsøkte fradeling innebærer fordeler med betydelig vekt. Den mest tungtveiende fordelene i denne sammenheng er at fradeling muliggjør innløsning fra statens side. Fylkesmannen bemerker i den sammenheng at vi ikke finner grunn til å betvile Forsvarsbyggs anførsel om at fradeling er nødvendig for at staten skal kunne gjennomføre innløsning og utbetale innløsningssummen.»

Sitat slutt (Forsvarsbyggs understrekning).

3 Søknad om samtykke til deling etter jordlova § 12

3.1 Innledning

Ved dette søkes det også om deling etter jordlova § 12. De relevante leddene i bestemmelsen lyder:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.»

I forarbeidene til jordlova er det fremhevet at man ved den ovennevnte bestemmelsen vil:

«bort frå ein forbodstanke. Utgangspunktet må vere at deling kan tillast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsføresegna skal verne».

Jordlova inneholder altså ingen bestemmelser som nedlegger et kategorisk forbud mot deling av jordbrukseiendom. Det må i hvert enkelt søknadstilfelle gjøres en konkret vurdering av om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Det følger av rundskriv M1/2013 «Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23» fra 1. juli 2013 punkt 8.3.1 på side 18 at hva som...:

«... er en tjenlig variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken bruksstruktur som er tjenlig ut fra hensynet til bosetting på landbrukseiendommer og arbeidsmuligheter».

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, og om delingen fører til drifts- eller miljømessige ulemper i området.

I tillegg følger det avslutningsvis av annet ledd i jordloven § 12 at det også kan legges vekt på andre hensyn dersom disse faller inn under formålet med jordloven. Formålene bak jordloven framkommer av § 1 som lyder:

«Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Basert på formålsparagrafen må kommunen i dette tilfellet derfor også se hen til:

- Samfunnsutviklingen i området når det vurderes hva som vil være driftsmessige gode løsninger, og
- Hvordan areal og kulturlandskap bør disponeres som grunnlag for blant annet menneskers helse og trivsel.

3.2 Disponeringen og vern av arealressursene endres ikke ved en deling

Samtykkekravet i jordlova § 12 gjelder alle deler av en landbrukseiendom og 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 bør 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 er altså være at fradelingssamtykke kan gis.

Forsvarsbygg finner her på generelt grunn grunn til å vise til hva Fylkesmannen skriver om den landbruksmessige betydningen av våningshuset og arealet under det i Fylkesmannens sak 2018/16211 avsnitt 6 og 7 på side 10, sitat;

«Det er uansett på det rene at det omsøkte bolighuset ikke vil kunne bebos etter at innløsning er gjennomført. I så måte mener Fylkesmannen at omsøkte areal med tilhørende bolig ikke lenger vil utgjøre en betydelig del av ressursgrunnlaget for landbruksdrifta på eiendommenHuset har tjent som våningshus på eiendommen og denne funksjonen vil uansett være tapt. Dette kan tale for at fradeling som omsøkt ikke vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av landbrukshensyn. Videre må det vektlegges at det er tale om ubetydelig areal for landbrukseiendommen rent størrelsesmessig. Arealet på xxx m² er begrenset til et absolutt minimum og utgjør en svært liten del av eiendommens totale areal på xxx xxx m². Arealet berører heller ikke eiendommens dyrka mark.»

Sitat slutt.

Forsvarsbygg mener at sitatet ovenfor viser at arealressursene ikke endres ved en fradeling.

3.3 Driftsmessig god løsning sett hen til samfunnsutviklingen

Bolighus på gårdstunet er riktignok normalt knyttet til gården og er en naturlig del av driften. Den foreliggende saken er imidlertid spesiell og skiller seg fra de fradelingssakene hvor dette har vært tillagt vekt ved vurderingen av om fradelingen innebærer en driftsmessig god løsning.

Som det fremkommer av punkt 1.2 over vurderer Flatnes selv at hvorvidt grunnen under den innløste boligen fradeles eller ikke, ikke særskilt vil påvirke den driftsmessige løsningen i noen negativ retning. Dette må det legges vesentlig vekt på. Forsvarsbygg er villige til å tilby Flatnes å leie bolighuset tilbake til bruk i driften, forutsatt at huset er formelt overdratt til staten og at det ikke benyttes til boformål eller annen støyfølsom bruk. Videre vil Forsvarsbygg gi Flatnes tinglyst forkjøpsrett til arealet som søkes fradelt (med bolighuset). Forkjøpsretten vil tinglyses som en stedlig rettighet for 65/3 på den fradelte eiendommens grunnboksblad. Det at Forsvarsbygg er villig på gitte vilkår å tilby Flatnes å leie tilbake bolighuset og å tilby forkjøpsrett er i seg selv vektige og selvstendige grunner for at samtykke til fradeling bør gis. Både tilbakeleie og tilbakekjøp trenger en rettslig forankring og et rettslig vern (rettsvern), ved at

avtalen tinglyses på det nye fradelte bruksnummeret. Det er i Flatnes' interesse at det legges til rette for dette gjennom fradeling.

Det må også legges vekt på at det er samfunnsutviklingen som er begrunnelsen for overdragelsen, og derfor også for fradelingssøknaden.

Hensynet til en god driftsmessig løsning taler med andre ord for at samtykke skal gis, og det oppstår ingen ulemper som taler mot et slikt samtykke.

3.4 Hensynet til menneskers helse og trivsel – betydningen av rød støysone

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 støysonene 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 om 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 bygningsloven¹ § 12-6» (vår understrekning)

Landbrukseiendommen til Flatnes 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 Flatnes' eiendom i utgangspunktet blir unntatt fra samtykkekravet i delingslova, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.

4 Presedensvirkning

Forsvarsbygg er klar over at hver dispensasjonssøknad skal vurderes konkret av kommunen.

I Fylkesmannens sak 2018/16211tok Fylkesmannen opp presedensvirkningene i saken, sitat:

«Fylkesmannen er oppmerksom på at vårt dispensasjonsvedtak kan medføre enkelte presedensvirkninger for tilsvarende framtidige saker. Vi vil i den forbindelse understreke at forbudet mot usaklig forskjellsbehandling aldri kan være selvstendig begrunnelse for et dispensasjonsvedtak etter pbl. § 19 – 2. Hver dispensasjonssøknad skal vurderes konkret, uavhengig av Fylkesmannens vedtak. For øvrig har vi, under henvisning til de tungtveiende samfunnsinteressene og spesielle omstendighetene i denne saken, vanskelig for å se at presedensvirkningene ved vedtaket vil være særskilt omfattende eller negative.»

Fylkesmannen kommer etter ovennevnte samlede vurdering til at fordelene med dispensasjon til omsøkt fradeling må ansees som «klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19 – 2 andre ledd andre punktum.

Sitat slutt.

Forsvarsbygg gjør gjeldende som Fylkesmannen skriver at det er vanskelig å se at presedensvirkningene ved vedtaket vil være særskilt omfattende eller negative. Det er også tungtveiende samfunnsinteresser og spesielle omstendigheter, som ligger til grunn for løsningen om at gårdbrukeren flytter ut av den røde

støysonen, men fortsetter driften på gården, som henvis til ovenfor i dette brevet. Hva gjelder de tungtveiende samfunnsinteressene og de spesielle omstendigheter knyttet til saken/sak så behandler Fylkesmannen dette jf. første og andre avsnitt, sitat:

«Fylkesmannen finner imidlertid å vektlegge at staten er forpliktet til å ha gjennomført nødvendige støytiltak innen 31. desember 2019. Tidsaspektet taler derfor for at Fylkesmannen foretar vurderingen allerede nå. Videre vil det være i samtlige parter interesse at den foreliggende saken får en endelig avklaring. Endelig vektlegger vi at saken er av svært stor samfunnsmessig betydning og at den berører nasjonale interesser. Fylkesmannen foretar derfor en selvstendig skjønnsvurdering.

Fylkesmannens vurdering er at dispensasjonen til omsøkt fradeling «kan» gis. Det er i forarbeidene forutsatt at kommunen skal ha saklig grunn for ikke å dispensere, jf. Prop. 149 L (2015-1016) s. 48, og Fylkesmannen har vanskelig for å se at det foreligger saklig og/eller rimelig grunnlag for å avslå den foreliggende dispensasjonssøknaden. Vi viser til at kommunen har plikt til å ivareta nasjonale mål og interesser, jf. pbl. § 11 – 1 andre ledd, og at det i dispensasjonsvurderingen skal legges vekt på hensyn til helse og miljø, jf. pbl. § 19 – 2 tredje ledd.

Vi vil samtidig påpeke at Fylkesmannens dispensasjonsvurdering bygger på en absolutt forutsetning om at bolighuset som fradeles ikke skal benyttes til beboelse. Fylkesmannen anser det derfor som saklig, forsvarlig og rimelig at det med hjemmel i pbl. første ledd stilles vilkår om at omsøkte parsell/våningshus ikke kan benyttes til boligformål/beboelse.»

Sitat slutt. (Forsvarsbyggs understrekning).

Etter hva Forsvarsbygg kan se så beskriver her Fylkesmannens som overordnet klageorgan generelle prinsipper og en regelforståelse for utøving av kommunens forvaltningsskjønn. Forsvarsbygg gjør videre gjeldende at forbudet mot usaklig forskjellsbehandling her vil få betydning for skjønnsfriheten til kommunen i lignende saker.

Fylkesmannen tillegger her det forhold at staten er forpliktet til å ha gjennomført nødvendige støytiltak innen 31. desember 2019, og at saken er av svært stor samfunnsmessig betydning og at den berører nasjonale interesser.

Forsvarsbygg vil også fremheve at Fylkesmannen av de samme grunnene foretar en selvstendig skjønnsutøvelse.

5 Oppsummering og avslutning

Dette brevet er en begrunnet søknad om dispensasjon. Både hensynet til de støyutsatte, bestemmelsene i den røde støysonen og hensynet til en videre gårdsdrift som er i tråd med samfunnsutviklingen taler for at dispensasjon skal gis. Også det faktum at avtalen er direkte foranlediget av kommunens reguleringsplan tilsier at det er grunnlag for å gi dispensasjon. Disse forholdene tilsier også at fradelingssøknaden i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 m skal innvilges.

Jordlova oppstiller ikke et kategorisk forbud mot deling av landbrukseiendom. I denne saken taler derimot de hensyn som jordloven §§ 12 og 2 gir anvisning på for at det skal samtykkes til deling.

Ta gjerne kontakt dersom det er noe i dette brevet dere lurer på eller ønsker å diskutere med oss. Vi imøteser også en foreløpig tilbakemelding fra kommunen hva gjelder saksbehandlingen og forventet saksbehandlingstid i kommunen.