

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV GÅRDSTUN - 5015/64/55 - NORSET GÅRD

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilger Ørland kommune ved Planutvalget søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av 9,7 dekar fra landbrukseiendommen gnr. 64 bnr. 55.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Våningshuset på fradelte parsell kan ikke benyttes til boligformål så lenge støysituasjonen tilsier det.
2. De regionalt verdifulle bygningene skal holdes i en slik stand at de kan tas i bruk igjen dersom den støy- og planmessige situasjonen tillater det. Eier eller den ansvarlige skal foreta jevnlig tilsyn og vedlikehold, både inn- og utvendig, av bygningene.
3. Fradelte tomt sikres rett til å bruke tilstøtende areal til å utføre nødvendig vedlikehold, samt adgang til å ordne/legge drenering.
4. Nytt tun/driftssenter på landbrukseiendommen etableres utenfor rød støysone.
5. Det må foreligge en avtale mellom Forsvaret og søkerne om kjøp av tunet før fradelingen kan gjennomføres.

Sakens bakgrunn og innhold

Marianne og Hans Kristian Norset søker dispensasjon for fradeling av gårdstun på gnr. 64 bnr. 55. Arealet som søkes fradelte utgjør ca. 9700 m² og omfatter hele driftssenteret på gården. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel vist som LNFR-formål og ligger i rød støysone.

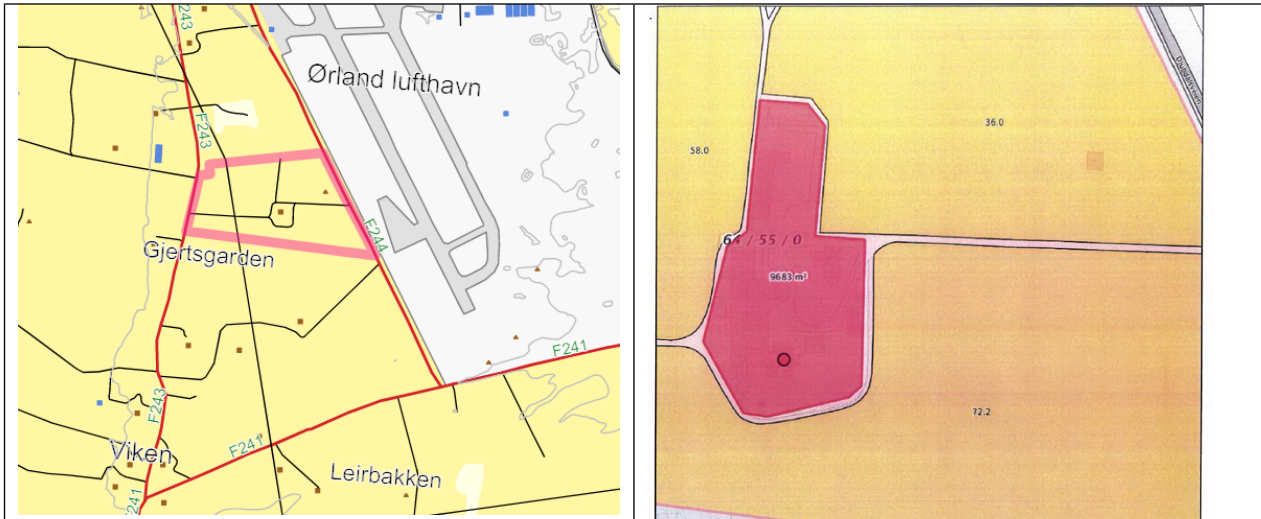
Søker er i forhandlinger med Forsvarsbygg om innløsning. Ettersom Forsvarsbygg har satt krav om fradeling av innløsningsobjektet, ønsker søker selv å fremme søknaden om fradeling. Bakgrunnen for dette er et ønske om å være proaktiv i prosessen, og at de i forhold til egne vurderinger og planer, vil være tjent med en snarlig avklaring angående fradelingss spørsmålet, da Forsvarsbygg har frist ut året med å ferdigforhandle en eventuell kontrakt med dem

Det er oppgitt i søknaden at fradeling vil gi søker mulighet til å reetablere både bolig og driftsfunksjonene på egne arealer utenfor rød støysone, noe som det ikke vil være anledning til dersom Forsvarsbygg innløser bare deler av tunet og fradeler det fra eiendommen. Søker

viser i den forbindelse til beskrivelse under etterfølgende punkt om videreføring av landbruksvirksomheten.

Søknaden inkluderer at det i tillegg skal sikres tinglyst veirett.

Presiseringer fra Forsvarsbygg i forbindelse med søknaden er vedlagt.



Våningshus, stabbur og eldre del av fjøs på gården er underlagt regionalt vern i kommuneplanen. Det framgår av kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.9 at regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal bevares, og tillates ikke revet eller flyttet.

Saken er behandlet etter jordloven i Landbruksnemda i Ørland og Bjugn den 16.10.2019, sak 19/23

De reelle forhold og konsekvenser som skal ligge til grunn ved behandling av søknaden er etter søkers syn langt på vei de samme som ved søknader initiert av Forsvarsbygg. Søker påpeker enkelte positive effekter for dem ved en fradeling:

1. Hensynet til de støyberørte

Fradelingen vil bidra til at ikke bare boligdelen, men også driftssenteret på gården kan flyttes ut av det som Forsvarsbygg beskriver som den helsemessig skadelige situasjonen i rød støysone.

2. Bidrag til Fylkesmannens og Forsvarsbygg målsetting om at færrest mulig skal bo i rød støysone

Deling vil være et bidrag til de to offentlige organers uttalte mål, samtidig som landbruksdriften kan opprettholdes og effektiviseres ved å bygge opp et nytt tun med mer effektiv bygningsmasse, som vil være i tråd med jordlovens formålsparagraf (første ledd).

3. Hensynet til miljø

Fradelingen vil bidra til mindre transportkjøring mellom eventuell ny bolig utenfor gården og driftssenteret, og en gunstig relokalisering av et helt tun vil derfor gi mer hensiktsmessig driftsstruktur og innebære oppbygging av et mer energismart driftssenter som da blir liggende nærmere der hovedtyngden av arealet befinner seg.

Ved en nyetablering vil det også kunne være økonomisk grunnlag for å bygge egen korntørke og lager, noe som er av vesentlig betydning i relasjon til gårdens innhøstingsvolumer og de leveranseutfordringer dette kan medføre i perioder. I denne forbindelse vil også effektivisering av energiforbruket til tørkeprosessen, være gunstig i et miljøperspektiv.

4. Videreføring av landbruksvirksomhet

Kommuneplanens arealdel legger til grunn at landbruksvirksomhet skal kunne videreføres til tross for det nye støybildet.

Med bakgrunn i de nevnte forhold vil en fradeling av tunet for gårdsbruket, slik som omsøkt, legge til rette for reetablering av tunet, noe som gir flere positive effekter for videre drift av landbrukseiendommen, og medføre en tilpasning til det nye støybildet.

Landbrukseiendommen vil da også kunne drives videre på en driftseffektiv og miljøgunstig måte tilpasset det nye støybildet, samtidig som at også bo-plikten opprettholdes.

Høring

Saken er sendt på høring til Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag.

Trøndelag fylkeskommune skriver i sin uttalelse av 04.11.2019 at de anbefaler omsøkte fradeling under forutsetning av at verneformålet i hensynssonen ivaretas, slik at kulturlandskapet ivaretas av den som eier kulturminnet.

Fylkesmannen i Trøndelag påpeker i sin uttalelse av 24.11.2019 at fradeling av våningshus på en landbrukseiendom er en svært kontroversiell sak. Selv om dette i utgangspunktet er en nei-sak, er omstendighetene meget spesielle i dette tilfellet, med etablering av kampflybase, utfordringer knyttet til rød støyzone, regionalt vern av bygninger, samt statens plikt til innløsning av boliger i rød støyzone. Søknaden innebærer et svært krevende sakskompleks, og viser til Fylkesmannens avgjørelse i tilsvarende sak av 25.01.2019, sak 2018/16211.

Fylkesmannen viser til kommunens jordlovsbehandling, og slutter seg både til de spørsmålene som stilles i saken og til de vilkårene som er satt i forbindelse med jordlovsvedtaket.

Fylkesmannen mener, i likhet med administrasjonens vurdering ved jordlovsbehandlingen, at det bør vurderes om vernestatus kan endres. Det kan framstå som krevende i framtida å ivareta kvalitetene i vernet dersom løsningen blir som foreslått.

For landbruket og framtidig rasjonell drift av eiendommen, og ut fra regionale og nasjonale landbruksinteresser, er Fylkesmannen positiv til at det kan gis dispensasjon for fradeling av tunet gitt noen forutsetninger: nytt tun/driftssenter på landbrukseiendommen etableres utenfor rød støyzone, vilkårene satt i jordlovsvedtaket følges opp, samt at det må foreligge en avtale mellom Forsvaret og søkerne om kjøp av tunet før fradelingen kan gjennomføres.

Fylkesmannen fraråder med andre ord fradeling av tunet dersom det ikke settes vilkår som nevnt ovenfor. De ber om å bli orientert om vedtaket i saken.

Administrasjonens vurdering

Kommunen har etter plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 anledning til å gi dispensasjon, så fremt vilkårene etter samme bestemmelse er oppfylt. Etter pbl. § 19-2 kan det ikke gis dispensasjon 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, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Arealformålet LNFR omfatter areal og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Fradeling av bygninger på en landbrukseiendom, når delingen innebærer at bruken endres til annet formål enn landbruk, vil i utgangspunktet bety en formålsendring i strid med planformålet. Det er derfor søkt dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel. Omsøkte fradeling innebærer at bygningenes funksjon og formål opphører. En slik fradeling vil vanligvis regnes som en vesentlig tilsidesettelse av LNFR-formålet.

Foruten arealformålet LNFR, er eiendommen omfattet av hensynssone rød støysone, herunder område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål, slik som bolig. Dispensasjonssøknaden har sammenheng med Forsvarets ansvar for å tilby innløsning av boliger i rød støysone i henhold til reguleringsplanen for Ørland flystasjon.

Den sentrale begrunnelsen i søknaden er at Forsvarsbygg har satt et absolutt krav om fradeling av innløsningsobjektet. Formålet med fradelingen er i all hovedsak å muliggjøre gjennomføring av innløsning og overdragelse til staten, og med det sikre at våningshuset ikke lenger kan benyttes til beboelsesformål.

I søknaden er det ikke beskrevet planer om framtidig bruk av eksisterende gårdstun. I dispensasjonssaken for 74/6 foretok Fylkesmannen følgende vurdering:

Fylkesmannen finner det tilstrekkelig for å behandle dispensasjonssøknaden at det er klarlagt at huset ikke skal benyttes til beboelse. Vi understreker samtidig at arealformålet på eiendommen vil forbli uendret, slik at ethvert framtidig tiltak på eiendommen som ikke har tilknytning til landbruket, fortsatt vil være i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel og betinget av dispensasjon. Boligens status som bolighus vil heller ikke bli endret selv om boligen ikke lenger er i bruk. Det vil derfor være nødvendig med søknad om bruksendring av boligen dersom denne skal tas i bruk til annet formål. (Fylkesmannens sak 2018/16211, s. 8)

Administrasjonen slutter seg til denne vurderingen, men ser samtidig at omsøkte parsell har en plassering, avgrensning og størrelse som vanskeliggjør framtidig bruk til andre formål.

Som Fylkesmannen også bemerker i sak 2018/16211, er bakgrunnen for behovet om fradeling at bolighuset er underlagt regionalt vern i kommuneplanens arealdel. Det framgår av kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.9 at regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal bevares, og tillates ikke revet eller flyttet. Innløsning må derfor skje gjennom fradeling av bolighuset og grunnen det står på, til forskjell fra øvrige boliger i rød støysone som blir revet etter innløsning.

For å gi mulighet for å reetablere både bolig og driftsfunksjonene på egne arealer utenfor rød støysone og beholde kulturmiljøet, inkluderer søknaden også å fradele resten av gårdstunet i sammenheng med fradeling av våningshuset.

Det er ikke nevnt noe om mulig framtidig bruk av bygningene. Fylkesmannen konkluderte i sak 2018/16211 at det var tilstrekkelig for behandling av saken at huset ikke skulle benyttes til beboelse. Vernede bygninger er dog avhengig av bruk og vedlikehold for å

unngå forfall. Administrasjonen viser i den forbindelse til Fylkeskommunens uttalelse til saken av 04.11.2019, der Fylkeskommunen anbefaler omsøkte fradeling under forutsetning av at verneformålet ivaretas, slik at kulturlandskapet ivaretas av den som eier kulturminnet. Det forventes at staten som ny eier er seg bevisst sitt ansvar for å foreta tilsyn og nødvendig vedlikehold av de regionalt vernede bygningene.

Samlet vurdering

Omsøkte dispensasjon for fradeling innebærer på flere måter en tilsidesettelse av LNFR-formålet, men omstendighetene tatt i betraktning finner administrasjonen at andre tungtveiende hensyn tilsier at arealformålet ikke settes *vesentlig* til side.

Fordelene med dispensasjonen er at gårdbruker gis mulighet til å innløse bofunksjonen og reetablere både bolig og driftsfunksjonene på egne arealer utenfor rød støysone, samtidig som staten får anledning til å sikre erverv av eiendommen og med dette etterleve sin plikt til å gjennomføre støytiltak/innløsning i henhold til reguleringsplanen for Ørland flystasjon. Ulempene med fradelingen er blant annet at bygningene overtas med vilkår som ikke tjener kulturminnehensynet. Det er i et langsiktig perspektiv i samfunnets interesse at de regionalt vernede bygningene tas vare på og holdes i en slik stand at det kan benyttes til gårdsdrift igjen, dersom støysituasjonen en dag gjør det aktuelt å benytte forkjøpsretten om tilbakeføring til landbrukseieendommen. Dispensasjon gis derfor på vilkår som bidrar til å redusere ulempene i en slik grad at fordelene med fradeling samlet sett vil være større enn ulempene. Det stilles vilkår om at eier av de regionalt verdifulle bygningene foretar jevnlig tilsyn og vedlikehold både inn- og utvendig, og at bygningene holdes i en slik stand at den kan tas i bruk igjen den dagen omstendighetene tillater det.

Etter ovenstående vurderinger finner administrasjonen at vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon gis på grunnlag av de spesielle omstendighetene i saken, samt den betydning dispensasjon vil ha for de berørte partene og deres behov for avklaring. Det stilles vilkår som beskrevet over, og som lagt til grunn i Fylkesmannens uttalelse til saken.

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling - 5015/64/55
- 2 Kart
- 3 Særutskrift Delingssak - fradeling av gårdstun - 5015/64/55 - Norset Hans Kristian og Marianne
- 4 Presiseringer til delingssøknad på 5015/64/55
- 5 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av gårdstun - Norset gård - 5057/64/55
- 6 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av gårdstun - Norset gård - 5015/64/55