

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
20/15	Planutvalget	03.03.2020

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV VÅNINGSHUS PÅ LANDBRUKSEIENDOM - 163/12 - NORDGRANDVEIEN 170

Rådmannens innstilling

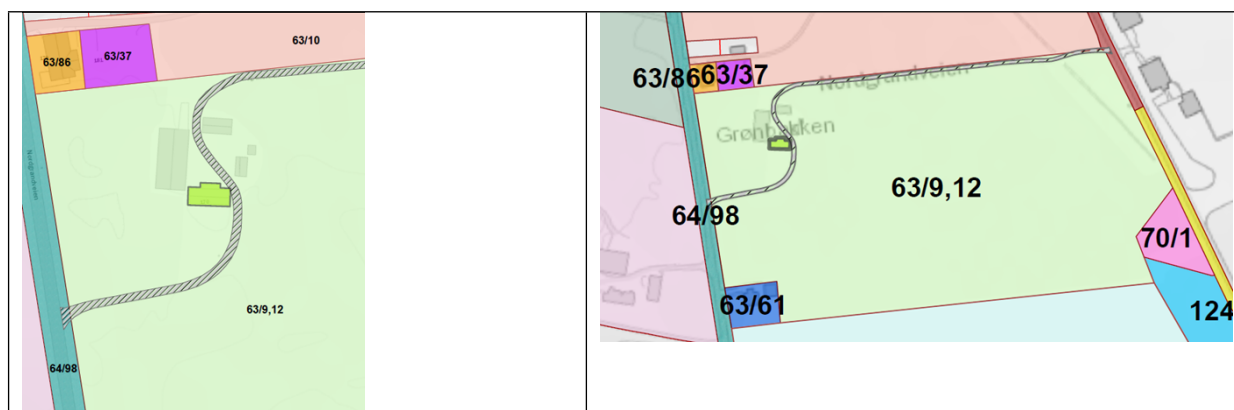
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilger Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av parsell med våningshus på landbrukseiendommen gnr. 163 bnr. 9, gnr. 163 bnr. 12.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

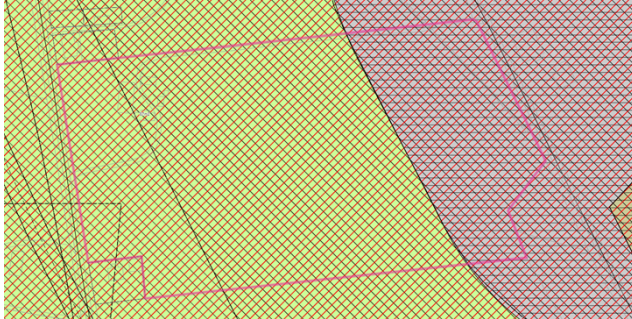
1. Veirett til fradelt parsell forutsettes ført fram til fylkesvei 6404 (Nordgrandveien).
2. Den lokalt vernede bygningen skal holdes i en slik stand at den kan tas i bruk til bolig igjen dersom den støy- og planmessige situasjonen tillater det. Eier eller den ansvarlige skal foreta jevnlig tilsyn og vedlikehold, både inn- og utvendig, av bygningen.
3. Fradelt parsell utgjør nødvendig areal på inntil 100 m² under og rundt våningshuset.
4. Fradelt parsell sikres rett til å bruke tilstøtende areal til å utføre nødvendig vedlikehold, samt adgang til å ordne/legge drenering.

Sakens bakgrunn og innhold

Forsvarsbygg søker dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av våningshus på landbrukseiendommen «Grønnbakken», gnr. 163 bnr. 9 og 12 ved Grande. Det omsøkte arealet er avgrenset rundt våningshuset og har en størrelse på ca. 100 m². I tillegg skal Forsvarsbygg sikres tinglyst veirett til huset, som vist med skravur på fradelingskartet.



Omsøkte parsell er vist som LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i rød støysone, i tillegg til sone for byggeforbud rundt vei, bane og flyplass. I tillegg er våningshuset, sammen med stabbur og eldhus, omfattet av hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone, herunder lokalt vern. Østre del av eiendommen er avsatt til arealformål lufthavn:



Formålet med fradelingen er å legge til rette for at dagens eier skal få mulighet til å bosette seg utenfor støysonen. Det er oppgitt i søknaden at fradeling og oppretting av egen matrikkelenhet er nødvendig for at innløsning og overdragelse til staten skal kunne gjennomføres.

Begrunnelsen for søknad om dispensasjon er at det omsøkte tiltaket er egnet til, og nødvendig for, å oppfylle andre bestemmelser i arealplanen enn LNF-formålet. Det er i den forbindelse vist til følgende i søknaden:

1. Hensynet til de støyberørte

Hensynet til de som berøres av økt flyplasstøy skal veie tungt i plan- og byggesaker som denne, og det vises til kommuneplanens planbeskrivelse og planbestemmelser, der det i retningslinje til LNF-område fremgår følgende:

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. Kommunen vil strekke seg langt så fremt fradeling ikke kommer i konflikt med særskilte viktige sektorinteresser.

2. Støysoner i arealplanen

Våningshuset ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er omfattet av hensynssone rød støysone, herunder område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, slik som boliger.

Arealplanen, gjennom bruk av hensynssone rød støysone, har også til formål å legge til rette for støyavbøtende tiltak, det vil si tiltak som medfører at støyfølsom bruk i rød støysone opphører. Beboelsesformål er støyfølsom bruk.

3. Videreføring av landbruksvirksomhet

Arealplanen bestemmer at landbruksvirksomhet skal kunne drives videre til tross for det nye støybildet.

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. Forsvarsbygg mener forbindelsen mellom reguleringsplanen for Ørland flystasjon og

kommuneplanens arealplan tilsier at den ene planen ikke kan være til hinder for gjennomføring av den andre.

Forsvarsbygg fremhever også at dispensasjon og fradelingssamtykke er nødvendig for at kjøpet av boligen på gnr. 163 bnr. 12 og 9 skal kunne gjennomføres. Siden 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. Fradeling, oppretting av egen matrikkelenhet og tinglysing av ny eier er den eneste måten staten kan få rettsvern for kjøpet på, og den eneste gjennomføring som innebærer av staten blir legitimert som eier.

Høring

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

Fylkeskommunen viser, i sin uttalelse datert 13.02.2020, til at Forsvarsbygg er villig til å tilby eiere å leie våningshuset tilbake til bruk i driften, forutsatt at huset er formelt overdratt til staten og at det ikke benyttes til støyfølsom bruk. Slik vil kulturlandskapet ikke påvirkes negativt av fradelingen, og fylkeskommunen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt.

Fylkesmannen påpeker, i sin uttalelse av 18.02.2020, at fradeling av våningshuset på landbrukseiendom er en svært kontroversiell sak. Både lovverk og forvaltningspraksis tilsier at dette er en klart nei-sak. Omstendighetene i dette tilfellet er imidlertid meget spesielle, med etablering av kampflybase, utfordringer knyttet til rød støyzone, lokalt vern av bygning, samt statens plikt til innløsning av boliger i rød støyzone. Søknaden innebærer med andre ord et svært krevende sakskompleks, og det vises til Fylkesmannens avgjørelse i tilnærmet tilsvarende sak avgjort av Fylkesmannen 25.01.2019 i sak 2018/16211. Saken gjaldt dispensasjon for fradeling av regionalt vernet våningshus på eiendommen 74/6 (Skaret). Fylkesmannen omgjorde, etter klage, kommunens avslag og innvilget dispensasjon. Fylkesmannens vedtak ble fattet på grunnlag av de helt spesielle forholdene ved saken, og på vilkår om at våningshuset ikke kan benyttes til boligformål.

Saken er også sendt til landbrukskontoret i Ørland, som har avgitt sin landbruksfaglige vurdering i notat av 28.01.2020. De skriver at eierne vurderer å leie tilbake huset fra Forsvarsbygg dersom det oppnås en fornuftig avtale om dette.

Landbrukskontorets vurdering er at denne fradelingen vil gi mindre negativ virkning på landbrukseiendommen sammenlignet med de fleste andre tilsvarende delingssakene i rød støyzone. Dette fordi det er tre gårdstun på landbrukseiendommen «Nystykket». De mener likevel det er viktig at det settes vilkår for fradelingen, for å begrense skadevirkningene på en måte som er til det beste for landbruket og kulturlandskapet på kort og lang sikt. De mener blant annet at minst mulig areal må medfølge i overdragelsen, og at det er unødvendig at det gis veirett fram til huset fra to sider. Veirett fra Fv 6404 mener de er tilstrekkelig.

Landbrukskontoret opplyser i tillegg om at saken blir tatt opp til behandling etter jordloven i Landbruksnemnda den 21.04.2020.

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.

Arealformålet LNF omfatter areal og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Fradeling av våningshus 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 LNF i kommuneplanens arealdel.

På en landbrukseiendom er våningshuset en sentral del av driftsenheten. Omsøkte fradeling innebærer at bygningens funksjon og formål opphører, og landbrukseiendommen mister et bolighus som i utgangspunktet inngår som en del av ressursgrunnlaget til eiendommen. En slik fradeling vil vanligvis regnes som en vesentlig tilsidesettelse av LNF-formålet.

Foruten arealformålet LNF, 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 Forsvarsbygg sitt ansvar for å tilby innløsning av boliger i rød støysone i henhold til reguleringsplanen for Ørland flystasjon. Innløsning regnes som et støyavbøtende tiltak, som gir de berørte innbyggerne mulighet til å skaffe seg annet bosted utenfor den mest støyutsatte sonen.

Det er i søknaden oppgitt at parsellen skal benyttes til «landbruk/fiske» og «annet» med beskrivelsen «Rød støysone, jf. kommuneplan». 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. Det er ikke oppgitt noen planer om framtidig bruk, annet enn at eier tilbys å leie tilbake våningshuset under forutsetning at det ikke benyttes til støyfølsom bruk.

Fylkesmannen påpeker i sin uttalelse av 18.02.2020 at fradeling av våningshus på en landbrukseiendom er en meget kontroversiell sak, og i utgangspunktet en klar nei-sak. De mener imidlertid at omstendighetene i dette tilfellet er meget spesielle, og viser til Fylkesmannens behandling av tilsvarende fradeling på 74/6. I den saken vurderte Fylkesmannen det slik at våningshusets bruk og funksjon uansett ville være tapt etter innløsning, og således ikke lenger utgjøre en betydelig del av ressursgrunnlaget for landbruksdrifta på eiendommen. Det ble videre vektlagt av Fylkesmannen at det var snakk om et ubetydelig areal for landbrukseiendommen rent størrelsesmessig, og at det faktum at huset ikke kan bebos innebar at det ikke ville føre til drifts- og miljømessige ulemper for eiendommen 74/6. Fylkesmannen kom til at dispensasjon til fradeling ikke ville medføre at hensynet bak LNF-formålet ble vesentlig tilsidesatt.

Administrasjonen finner at de samme hensyn og vurderinger gjør seg gjeldende i herværende sak. I et langsiktig perspektiv vil fradelingen kunne ha uheldige virkninger for landbrukseiendommen, og potensielt føre til at gården ikke blir attraktiv å drive for fremtidige

generasjoner. På lang sikt kan derfor utviklingen gi svært uheldige konsekvenser for landbruket i området, samtidig som man må gå ut fra at fremtidige drivere også finner fordeler med å ha bosted utenfor rød støysone. Omsøkte fradeling innebærer på flere måter en tilsidesettelse av LNF-formålet, men omstendighetene tatt i betraktning finner administrasjonen at de andre tungtveiende hensynene tilsier at arealformålet ikke settes *vesentlig* til side.

Når det gjelder spørsmålet om fordelene ved dispensasjon som omsøkt vil være klart større enn ulemperne, jf. vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd, er det først og fremst den formelle delen, med overdragelse og tinglysning av ny matrikkelenhet, ved innløsning som muliggjøres med fradeling.

Det følger av lovforarbeidene til plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd (Prop. 149 L (2015-2016)) at det er «overordnede behov av samfunnsmessig karakter som kan tillegges vekt ved dispensasjonsvurderingen», og at forhold som utelukkende ivaretar hensyn som gagnar tiltakshaver ikke er tilstrekkelig for å innvilge dispensasjon. Isolert sett er vanligvis ikke eierskifte et tungtveiende argument. I dette tilfellet inngår eierskifte som et ledd i en innløsningsprosess, der fradeling er anført som nødvendig for at staten skal kunne gjennomføre kjøp av boligen og utbetale innløsningssummen. Fradeling vil derfor, av de særskilte grunner og planmessige omstendigheter som foreligger i denne saken, kunne regnes som en fordel som kan tillegges vekt. For den enkelte grunneier gir innløsning mulighet til å bosette seg utenfor det mest støybelastede området rundt kampflybasen. Dette er forhold som innebærer miljø- og helsemessige fordeler for driveren av landbrukseiendommen. På bakgrunn av nevnte forhold vurderes fordelene med å unngå beboelse i rød støysone som mer tungtveiende enn ulemper for landbruket.

Våningshuset på Grønnebakken har, foruten bruksverdi og funksjon, en samfunns- og historiefortellende verdi, og utgjør med det en viktig del av et større kulturlandskap som det er vedtatt at skal tas vare på. Ved å fjerne husets funksjon som våningshus i tillegg til å overdras til en annen eier, vil man også ta bort en viktig dimensjon ved bygningens verdi i kulturlandskapet. Dette er en betydelig ulempe ved fradelingen. Det er grunn til å tro at det gamle våningshusets levetid kan vare i mange år til dersom det holdes i stand. Det er i samfunnets interesse at huset tas vare på og holdes i en slik stand at det kan tas i bruk til bolig igjen den dagen støysituasjonen muliggjør dette. Det stilles derfor vilkår om vedlikehold av bygningen, både inn- og utvendig. I dette ligger også tiltak for å hindre skadedyr fra å trenge inn i huset og gjøre skade, samt tiltak for å hindre at vegetasjon vokser inn til bygningen.

Øvrige forhold

Landbrukskontoret påpeker i sin uttalelse at det ikke er nødvendig med veirett fram til huset fra to sider. De mener det er tilstrekkelig med veirett fra fylkesveien (Nordgrandveien). Administrasjonen er enig i denne vurderingen, også med tanke på at østre del av eiendommen er avsatt til arealformål lufthavn i kommuneplanen.

Eiendommen har to gårds- og bruksnummer. Dette må ryddes opp i før oppretting av matrikkelenhet kan skje.

Samlet vurdering

Omsøkte dispensasjon for fradeling innebærer på flere måter en tilsidesettelse av LNF-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, 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 huset overtas med vilkår som ikke tjener våningshuset som kulturminne. Det er i et langsiktig perspektiv i samfunnets interesse at våningshuset tas vare på og holdes i en slik stand at det kan benyttes til beboelse igjen, dersom støysituasjonen en dag gjør det aktuelt å benytte huset til beboelse igjen. 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.

Etter ovenstående vurdering 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. Det stilles vilkår som beskrevet over.

Vedlegg

- 1 Fradelingssøknad
- 2 Fradelingsskjema
- 3 Fradelingskart
- 4 Nabokart
- 5 Landbruksfaglig vurdering - Fradeling av våningshus på landbrukseiendom - 5057/163/12 - Nordgrandveien 170
- 6 Fylkesmannens uttalelse - Dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av våningshus - 163/12
- 7 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om fradeling av bebygd parsell fra Nordgrandveien 170 - 163/12

Saksprotokoll i Planutvalget - 03.03.2020

Behandling:

Det ble foretatt befarng i saken.

Votering

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilger Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av parsell med våningshus på landbrukseiendommen gnr. 163 bnr. 9, gnr. 163 bnr. 12.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Veirett til fradelt parsell forutsettes ført fram til fylkesvei 6404 (Nordgrandveien).
2. Den lokalt vernede bygningen skal holdes i en slik stand at den kan tas i bruk til bolig igjen dersom den støy- og planmessige situasjonen tillater det. Eier eller den ansvarlige skal foreta jevnlig tilsyn og vedlikehold, både inn- og utvendig, av bygningen.
3. Fradelt parsell utgjør nødvendig areal på inntil 100 m² under og rundt våningshuset.
4. Fradelt parsell sikres rett til å bruke tilstøtende areal til å utføre nødvendig vedlikehold, samt adgang til å ordne/legge drenering.