



Ørland kommune

Postboks 43

7159 BJUGN

Fraråder dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av tomt til våningshus fra eiendommen Ørland 174/309

Statsforvalteren er statens representant i fylket og har flere roller og oppgaver i henhold til plan- og bygningsloven. En viktig oppgave for Statsforvalteren som sektormyndighet, er å gi uttalelser i dispensasjonssaker hvor vi uttalelser oss som sektormyndighet innenfor flere fagområder. I tillegg skal Statsforvalteren sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldende lovverk.

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene.

Bakgrunn

Søknaden gjelder ønske om fradeling av en tomt til våningshus fra gnr. 174 bnr. 309.

Området er vist som LNF – område i kommuneplanens arealdel (gamle Ørland) og er innenfor øvre del av gul støysone. Bakgrunnen for fradelingen er reetablering av våningshus for driftsenheten ettersom eksisterende våningshus på gnr. 174 bnr. 13 er innenfor rød støysone og blir innløst av Forsvarsbygg for å bli revet.

Dispensasjonsadgangen

Arealplanlegging skjer gjennom arealplaner som har gjennomgått en helhetlig vurdering etter en demokratisk prosess hvor berørte parter har hatt en mulighet til å medvirke. Alle tiltak innenfor planområdet skal følge de samme bestemmelsene for å kunne ivareta likebehandling.

Dispensasjon er en snever unntaksregel som kan benyttes i enkeltstående tilfeller som ikke skaper uheldige presedensvirkninger som igjen kan ha som følge at de i praksis setter bestemmelser i plan til side.

Plan- og bygningsloven oppstiller krav om å utarbeide reguleringsplan for «større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. § 12-1.

Krav om å utarbeide reguleringsplan foreligger når tiltaket i seg selv eller konsekvensene av tiltaket vil medføre vesentlige endringer i det bestående miljø.



Den klare hovedregel er at bestemmelsene i en reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres. Permanente avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt for reetablering av våningshus. Det omsøkte tiltaket vil medføre at 2 dekar fulldyrka jord går ut av varig produksjon. Jordvernet er kraftig innskjerpet, jf. Nasjonal jordvernstrategi, enstemmig vedtatt av Stortinget i 2015. Fradeling av tomt på dyrka mark er i strid med nasjonale og regionale jordverninteresser.

Det er videre uheldig at våningshus etableres på en fritt omsettelig tomt. Våningshus og driftsbygninger er en del av det samlede ressursgrunnlaget til en landbrukseiendom, og de bør beholdes samlet for å sikre bosetting og drift på lang sikt. En landbrukseiendom uten våningshus vil føre til at boplikten frafaller eiendommen.

Vi merker oss likevel at saken har spesielle forhold som gjør seg gjeldende. Eksisterende våningshus ligger i rød sone. Dette medfører at våningshuset skal innløses av Forsvarsbygg og vil bli revet. Det er et ønske om drive videre med melkeproduksjon på gårdsbruket. For videre drift er det behov for et våningshus i nærheten av driftsbygningene. Det opplyses at Forsvarsbygg ønsker å klausulere gjenstående landbrukseiendom mot ny bebyggelse, og fradeling av omsøkt tomt vil være eneste mulighet for å sette opp et nytt våningshus i tilknytning til landbrukseiendommen. Med byggeforbudet og rivning av eksisterende våningshus vil landbrukseiendommen uansett stå uten eksisterende våningshus etter rivning.

Dersom fradeling av boligtomt er eneste måte å omgå klausuleringen, kan tinglysing av en urådighet på både boligtomt og landbrukseiendom være en løsning som gjør at de to eiendommene er uløselig knyttet til hverandre. Dette vil avhjelpe situasjonen med at landbrukseiendommen blir uten våningshus. Det må da inntas som vilkår i dispensasjonssaken etter plan- og bygningsloven og i jordlovsbehandlingen at det tinglyses en urådighet i forbindelse med fradelingen av boligtomten. For tinglysing av urådigheten bør man benytte Kartverkets skjema for «Erklæring om rettighet i fast eiendom», og råderettsbegrensningen bør formuleres slik:

Eiendom gnr. 174 bnr. 13 og eiendom gnr. 174 bnr. (bruksnummer til ny boligtomt fylles inn) kan ikke avhendes eller pantsettes hver for seg uten samtykke av Ørland kommune v/landbrukskontoret. Samlet avhending eller pantsettelse krever ikke samtykke.

Dersom vilkår om tinglysning av urådighetsbestemmelse inntas i dispensasjonsvedtaket og jordlovsvedtaket, og slik tinglysning faktisk blir gjennomført, vil vi ut fra en konkret helhetsvurdering ikke ha øvrige merknader. I tilfelle et slikt vilkår ikke blir inntatt og tinglyst, vil vi **fraråde** at det gis dispensasjon som omsøkt. Vi ber derfor om å bli holdt orientert både om dispensasjonsvedtaket og jordlovsvedtaket. Vi vil vurdere å påklage et positivt dispensasjonsvedtak hvor nevnte vilkår ikke er inntatt.

Klima og miljø

Det søkes om fradeling av et gårdstun til boligformål. Gårdstunet ligger i gul støysone for kampflybasen på Ørlandet, det vil si at grenseverdiene for støy overskrides for



omsøkt arealbruk. I henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/16 punkt 3.2.1 er gul sone en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av blant annet nye boliger.

Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i vurderingssonen skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Utredningen bør foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak.

På bakgrunn av dette gir vi **faglig råd** om at det ikke blir gitt dispensasjon til fradeling av boligtomt.

Samfunnssikkerhet

Den omsøkte tomten ligger på et område med stor sannsynlighet for marin leire. Kommunen bør stille krav om at det gjøres grunnundersøkelser for å sikre at tomten har tilstrekkelig sikkerhet, jf. pbl § 28-1.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Statsforvalteren 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 i bestemmelsene er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Konklusjon

Statsforvalteren fraråder at det innvilges dispensasjon inntil vilkår om tinglysning av urådighetsbestemmelse inntas i dispensasjonsvedtaket og jordlovsvedtaket, og slik tinglysning faktisk blir gjennomført. Vi derfor om å bli holdt orientert både om dispensasjonsvedtaket og jordlovsvedtaket. Vi vil vurdere å påklage et positivt dispensasjonsvedtak hvor nevnte vilkår ikke er inntatt.

Statsforvalteren har faglig råd om at det ut fra støyhensyn ikke innvilges dispensasjon som omsøkt.

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

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Thomas Møller
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:



Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25
Landbruk: Anna Dybwad Alstad - 74 16 84 35
Samfunnssikkerhet: Lars Petter Løkken – 74 16 81 76

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER