

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV TOMT TIL VÅNINGSHUS FRA 174/309

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (gamle Ørland) for fradeling av parsell på cirka 2 daa til boligformål fra eiendommen gnr. 174 bnr. 309 med vilkår:

1. Det blir tinglyst en rådighetsbegrensning for tomten: «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.»
2. Det blir utført arkeologisk registrering på ny byggetomt.

Begrunnelse:

Vilkår om rådighetsbestemmelse vil knytte boligtomten til landbrukseiendommen. Jordvernet og landbruksinteressene blir da ikke vesentlig tilsidesatt.

Sakens bakgrunn og innhold

Torgeir Johan Hoff søker om fradeling av en tomt på cirka 2 daa til boligformål fra eiendommen gnr. 174 bnr. 309. Bakgrunnen for fradelingen er for å oppføre nytt våningshus til gården ettersom eksisterende våningshus til landbrukseiendommen er i rød støysone og blir revet. Eiendommen er vist som LNF – formål og gul støysone i kommuneplanens arealdel.

Søknad om dispensasjon:

Eksisterende våningshus innløses av Forsvarsbygg og vil bli revet i forbindelse av byggingen av kampflybasen i Ørland Kommune. Da det ikke vil være mulig å oppføre nytt våningshus på eksisterende tomt i tunet, må nytt våningshus flyttes noe for å komme ut av rød støysone.

Dette innebærer at det nye huset dessverre må bygges på dyrket mark.

Ny tomt til det nye huset vil kreve ca 2 daa. Så stor tomt vil være påkrevet da huset skal inneholde kårbolig i tillegg til hoveddel. Garasje, gårdsplass og hage vil også etableres i dette området. Når eksisterende våningshus rives, vil det til gjengjeld bli til bakeført 1,3 - 1,5 daa til jordbruksformål. Ny tomt vil ha umiddelbar nærhet til relevant infrastruktur så som adkomst, vann og avløp og elforsyning samt tele/fiber.

Parsellen har tidligere vært bebygd over lengre tid, fram til ca 1985. Dette medfører at jordsmonnet i parsellen ikke er av den beste kvalitet til jordbruksformål.

Det ble bedt om en mer utfyllende begrunnelse for hvorfor det må fradeles en egen tomt for våningshus ettersom etablering av våningshus på LNF – formål kan være i tråd med kommuneplanens arealdel når det er for å reetablere driftssenteret. Tomten må da være en del av driftsenheten og omsøkt eiendom er en del av driftsenheten til gnr. 174 bnr. 13.

Utfyllende begrunnelse:

Hovedårsak til at det søkes om fradeling av tomt til ny bolig er at eksisterende bolig på vårt tun innløses av forsvarsbygg og skal rives. i den sammenheng viser det seg at FB søker å klausulere igjenstående landbrukseiendom UTENFOR rød støysone, altså eiendom i gul støysone, mot ny boligbebyggelse. Tomta det søkes om ligger i gul støysone og vil bli berørt av en evt klausulering. Hvis tomta får eget Bnr vil ikke fb kunne klausulere den sammen med landbrukseiendommen mot bygging. Den omsøkte tomta ligger i akseptabel nærhet til vårt tun og vil være praktisk mulig å drive videre med husdyr fra. Hvis vi må flytte lengre unna tunet vil det etter all sannsynlighet ikke være praktisk mulig å fortsette med å drive melkeproduksjon på gården. Når eksisterende våningshus rives vil nåværende hageanlegg bli tilbakeført til landbruksjord i sin helhet, dette medfører at netto avgang av landbruksareal vil være null. Hvis det viser seg at forsvarsbygg likevel ikke klausulerer eiendommen mot bygging vil vi ikke trenge å dele ifra tomta. Det vil si at da vil fradelingssøknaden bli trukket. Nytt hus vil da bli satt opp som et vanlig våningshus i forbindelse med gårdsbruket, selv om det blir i litt avstand til dagens tun og våningshus som ligger akkurat innenfor rød støysone.

Saken ble sendt til uttalelse til Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune.

Trøndelag fylkeskommune (19.01.2021):

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt fra eiendommen 174/309. Medsendte kart viser forslag til tomt langs fylkesveg 6406. Vegen ligger i funksjonsklasse D – med byggegrense på 15 meter fra midtlinje vei.

Bakgrunnen for fradelingen er reetablering av våningshus for driftsenheten ettersom eksisterende våningshus på gnr. 174 bnr. 13 er innenfor rød støysone og blir innløst. Eksisterende gårdstun skal tilbakeføres til landbruksjord.

Eldre tids kulturminner

Området har et potensial for automatisk fredete kulturminner under dagens markoverflate. Dersom det blir aktuelt å realisere tiltaket slik det er beskrevet vurderer vi det nødvendig med en arkeologisk registrering ved hjelp av gravemaskin innenfor både ny byggetomt og område for tilbakeføring til landbruk. Kostnadene for undersøkelsen vil ikke bli belastet søker. Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte fradeling, men vi varsler om at det må foretas en arkeologisk registrering før tomten bebygges, samt i området som skal tilbakeføres til landbruk.

Statsforvalteren i Trøndelag (13.01.2021) (utdrag):

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.

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.

Landbrukskontoret har kommet med en landbruksfaglig vurdering (22.01.2021)

Gnr 174/309 er ett av flere bruksnr som inngår i driftsenheten med hovednr 174/13 tilhørende Torgeir Johan Hoff. Parsellen består av ca 14 daa dyrkajord.

Eiendommen er totalt på 471 daa, derav 327 daa fulldyrka, 25 daa skog og 119 daa anna areal. Gården drives med melk- og kjøttproduksjon i tillegg til noe korn.

Formålet er bygging av nytt våningshus for familien, i forbindelse med at våningsshuet på gården skal innløses og rives av Forsvarsbygg.

Gården ligger i rød støysone i forhold til Ørland Flystasjon og familien er tilbudt innløsning av bofunksjon som forhandlingsløsning i støyoppgjøret for gårdsbruk i rød sone.

Den omsøkte tomta ligger i gul støysone. Det er i gjeldende kommuneplan ikke generelt byggeforbud i gul sone. Søknaden er sendt på høring i og med at tomta som søkes fradelt ligger i LNF-område.

Saken er spesiell med hensyn til handlingsrommet for forhandlinger for gårdsbruk i rød sone. En er kjent med at Forsvarsbygg i lignende innløsningssaker vurderer klausulering av gjenstående landbrukseiendom mot ny boligbebyggelse på landbrukseiendommen både i rød og gul sone. Med et avtalt byggeforbud og og rivingen av eksisterende våningshus vil landbrukseiendommen da stå uten våningshus.

Brukerne ønsker å legge tilrette for å videreføre husdyrholdet på gården og påpeker behovet for å bo i umiddelbar nærhet av hensyn til dyrevelferd og tilsyn. Nytt våningshus på den

omsøkte tomta anses isolert sett å være en god driftsmessig løsning med dagens intensive driftsopplegg. Jordvernet er viktig og fradeling av tomt på dyrka jord er generelt i strid med jordverninteressene. I denne saken er det imidlertid verdt å påpeke at nettotapet av dyrkajord blir minimalt i og med at det frigjøres tomte- og hageareal i tunet når våningshuset der rives.

Brukerne påpeker at dersom forhandlingsløsningen skulle vise seg å ikke betinge klausulering av eiendommen mot bygging vil de ikke trenge å dele ifra tomta til ny bolig/nytt våningshus. Nytt hus vil da bli satt opp som et vanlig våningshus i forbindelse med gårdsbruket, selv om det blir litt avstand til tunet og driftsbygningene.

Fra et landbruksfaglig ståsted vurderes det som en driftsmessig god løsning, slik Statsforalteren har foreslått og situasjonen tatt i betraktning, å ta inn i jordlovsvedtaket at det tinglyses en rådighetsbegrensning som sikrer at gården 174/13 og tomten gnr/bnr ikke kan avhendes eller pantsettes hver for seg uten samtykke fra Ørland kommune.

Avslutningsvis er det vår vurdering at en, gitt de forutsetninger og vilkår som er lagt til grunn og nevnt her, vil anbefale at søknaden om fradeling godkjennes etter jordloven.

Forsvarsbygg har kommet med merknad i forbindelse med nabovarslet (26.01.2021):
Innledningsvis må Forsvarsbygg beklage at ikke disse merknadene er blitt oversendt innen fastsatte svarfrist for nabovarsel.

Det må bemerkes at den angjeldende eiendommen ligger veldig nær grensen for rød støysone, og Forsvarsbygg er således skeptisk til at det vil bli oppført ny støyømfintlig bygningsmasse så nær støysonen.

Forsvarsbygg, som tiltakshaver for reguleringsplanen for Ørland flystasjonen, vil ikke påta seg ansvar dersom den nye eiendommen skulle havne innenfor rød støysone i fremtiden.

Administrasjonens vurdering

Parsellen er vist som LNF-formål i kommunedelplanen for Ørland (gamle Ørland) og det betinger derfor dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne fradeles til boligformål.

Dispensasjon kan ikke gis 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

Hensynet her er jordvernet og landbruksinteressene. Våningshuset til gårdsbruket ligger i rød støysone og blir innløst av Forsvarsbygg. Gårdsbruket får da ingen bolig. Forsvarsbygg har varslet at de vil klausulere hele eiendommen, slik at oppføring av ny bolig ikke vil være mulig. Klausuleringen vil da også gjelde eiendom utenfor rød støysone. Derfor søkes det om fradeling av en boligtomt før det inngås avtale med Forsvarsbygg. Den nye eiendommen vil da ikke være berørt av klausuleringen som hindrer oppføring av ny bolig. Våningshus vil da bli satt opp på denne nye tomta

Statsforvalteren i Trøndelag sin landbruksavdeling har da kommet med et forslag med en rådighetsbegrensning for å sikre at landbrukseiendommen får et våningshus som er knyttet til eiendommen. Da vil en unngå at det blir en landbrukseiendom uten bofunksjon etter at Forsvarsbygg innløser boligen i rød støysone. Hvis dette blir inntatt som et vilkår som de har beskrevet vil de ikke ha merknader til fradelingen.

Boligen vil komme i den øvre delen av gul støysone og kommuneplanens bestemmelser tilsier at en bør unngå nyetablering av boliger i den sonen grunnet flystøyen. Statsforvalterens sin klima og miljø avdeling er derfor skeptisk til etableringen og frarår at gis dispensasjon. Det samme er Forsvarsbygg, men det er mer for at boligen kan komme i rød støysone hvis det skjer endringer i støysituasjonen med den konsekvens at Forsvarsbygg må da tilby innløsning igjen for landbrukseiendommen.

I dette tilfellet er det utfordrende å finne en tomt til bolig som ikke blir for langt unna gårdstunet og utenfor gul støysone. Det er cirka 1,6 km fra omsøkt eiendom til å komme utenfor gul støysone. Hensynene for å kunne drive landbrukseiendommen hensiktsmessig må da vektlegges. Det må også vektlegges at den nye tomten vil bebygges med en erstatningsbolig/våningshus. Det etableres ikke en ekstra bolig i området. Den nye boligen må tilfredsstille støykravene, og det må dokumenteres gjennom en støyfaglig rapport i byggesaken.

Omsøkt parsell er i et område med potensiale for kulturminner. Fylkeskommunen ønsker derfor å undersøke området før boligen blir oppført. Dette settes som et vilkår i dispensasjonsvedtaket.

Ved å sette en del vilkår for fradelingen vil ikke hensynene bak bestemmelsen det gis dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkår om rådighetsbegrensning vil knytte boligtomten til landbrukseiendommen og vil da praktisk sett være et våningshus for landbrukseiendommen. Jordvernet og landbruksinteressene blir da ikke vesentlig tilsidesatt. Det er et potensiale for at avgang av dyrka mark kan erstattes av ny dyrka mark når den gamle boligen blir revet og omgjort til dyrka mark. Arealregnskapet i forhold til dyrka mark kan da gå i tilnærmet null.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at melkeproduksjon på landbrukseiendommen kan videreføres. Ulempene er knyttet til etablering av en ny bolig i gul støysone. Dette avbøtes i noe grad ved at det vil bli stilt krav til støytiltak i byggesaken. Fordelene vurderes til å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dispensasjon, med vilkår, kan gis.

Vedlegg

- 1 Søknad om tiltak - Rekvisisjon av oppmålingsforretning - ny grunneiendom - 174/309
- 2 Situasjonsskart
- 3 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til våningshus fra 174/309. Ørland kommune
- 4 Fraråder dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av tomt til våningshus fra eiendommen 174/309