



Ørland kommune
Alf Nebbs gate 2
7160 BJUGN

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av våningshus - Nordgrandveien 170 - Ørland 163/12

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Arealet som søkes fradelt er i underkant av 100 m², og utgjør det arealet som våningshuset på eiendommen 163/12 står på. I kommuneplanens arealdel er arealet LNFR-formål.

Eiendommen ligger i rød støysone, og dagens eiere er tilbudt innløsning av våningshuset for å kunne bosette seg utenfor rød støysone, jf. forutsetning/plikt til å tilby innløsning iht. reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon, stadfestet av KMD 10.08.15.

Våningshuset på gården Grønnbakken er omfattet av hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap, lokalt vern. Viser herunder til retningslinje 7.4.1 i kommuneplanens arealdel.

Det å fradele våningshuset på en landbrukseiendom er med utgangspunkt i landbruksinteressene en svært kontroversiell sak. I forhold til lovverk og forvaltningspraksis (plan- og bygningsloven og jordloven), er dette i utgangspunktet en klar nei-sak. Omstendighetene er imidlertid meget spesielle i dette tilfellet, med etablering av kampflybase, utfordringer knyttet til rød støysone, lokalt vern av bygning, samt statens plikt til innløsning av boliger i rød støysone. For landbrukseiendommer innebærer dette at våningshuset må innløses for å kunne flytte bofunksjonen på landbrukseiendommen til et mindre støyutsatt område.

Søknaden innebærer med andre ord et svært krevende sakskompleks, og vi viser til en tilnærmet tilsvarende sak avgjort av Fylkesmannen 25.01.2019, jf. sak 2018/16211. Saken gjaldt klagebehandling av dispensasjonsvedtak på nær tilsvarende sak, på eiendommen 74/6, også i Ørland kommune. Fylkesmannen omgjorde her, etter klage, kommunens negative vedtak. I samme sak/vedtak ble dispensasjon innvilget. Vedtaket ble fattet på grunnlag av de helt spesielle forholdene ved saken, samt på vilkår av at omsøkte parsell/bolighus ikke kan benyttes til boligformål og/eller beboelse.



For å avhjelpe driftsmessige ulemper på landbrukseiendommen er muligheten for å etablere sanitærløsning og andre fasiliteter i gårdsbrukets øvrige bygninger tatt inn i avtalen med grunneier. Grunneier er i tillegg tilbudt å leie våningshuset tilbake til bruk i driften. Det forutsettes da at huset formelt er overdratt til staten og at våningshuset ikke benyttes til støyfølsom bruk.

Fylkesmannen som landbruksmyndighet vurderer det å fradele våningshuset på landbrukseiendommen som krevende. I lys av storsamfunnets tunge plangrep i området, med påfølgende forutsetning om tilbud/plikt om innløsning av boligfunksjonene i rød støyzone, vil vi ikke ha ytterligere innvendinger til søknaden.

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

Med hilsen

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

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09

Kopi til:
Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER