

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV GÅRDSTUN - 174/5 - NESSAVEIEN 49 OG 51

Kommunedirektørens 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 gårdstun på landbrukseiendom, gnr. 174 bnr. 5, beliggende på Nesset.

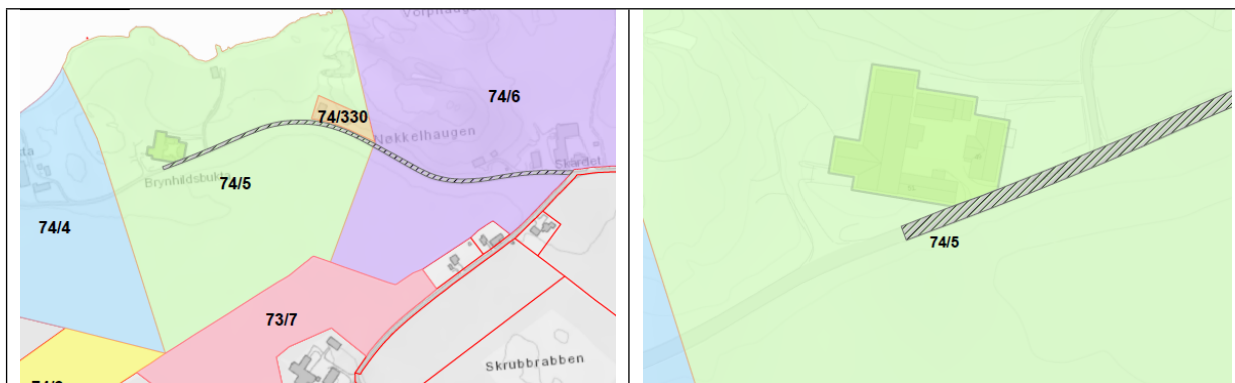
Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Hjemmelshaver til gnr. 174 bnr. 5 sikres forkjøpsrett til den fradelte tomte.
2. De regionalt verdifulle bygningene skal vedlikeholdes og holdes i en slik stand at de kan tas i bruk igjen dersom den støy- eller planmessige situasjonen tillater det. Eier eller den ansvarlig skal foreta jevnlig tilsyn og nødvendig vedlikehold av bygningene, både inn- og utvendig.
3. Det skal gjøres tiltak for å hindre framvekst av uønskede arter på den fradelte tomte. Vegetasjon rundt bygningene og på den fradelte tomte for øvrig skal holdes nede.
4. Fradelte tomt 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 gårdstunet på landbrukseiendommen Brynhildsbukta, gnr. 174 bnr. 5, på Nesset. Planutvalget i gamle Ørland kommune har i sak 19/35 av 18.09.2019 gitt dispensasjon for fradeling av de to våningshusene på gården. Herværende søknad gjelder hele gårdstunet, og omsøkte areal er avgrenset rundt bebyggelsen på tunet, som samlet utgjør rundt 1200 m². I tillegg skal Forsvarsbygg sikres tinglyst veirett til gårdstunet, som vist med skravur på fradelingskartet. Grunneier har gitt Forsvarsbygg fullmakt til å håndtere fradelingsprosessen.

Tunet består av to våningshus (ett våningshus og en kårbolig), stabbur, eldhus og fjøs. Omsøkte parsell er vist som LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i rød støysone, og all bebyggelsen på tunet er omfattet av bestemmelsesområde for bevaring av regionalt verdifulle bygninger og kulturmiljø innenfor rød støysone i kommuneplanen. Vernet innebærer at det ikke er tillatt å flytte eller rive byggene.



Formålet med fradelingen er å legge til rette for at dagens eier skal få mulighet til å bosette seg utenfor støysonen, samtidig som han får anledning til å drive gården sin videre. Det er oppgitt i søknaden at fradeling og oppretting av egen matrikkelenhet er nødvendig 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

Gårdstunet ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er omfattet av hensynssone rød støyzone, herunder område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, slik som boliger. Arealplanen, gjennom bruk av hensynssone rød støyzone, har også til formål å legge til rette for støyavbøtende tiltak, det vil si tiltak som medfører at støyfølsom bruk i rød støyzone opphører. Beboelsesformål er støyfølsom bruk.

3. Videreføring av landbruksvirksomhet

Arealplanen bestemmer at landbruksvirksomhet skal kunne drives videre til tross for det nye støybildet. Det opplyses om at grunneier fremdeles skal eie all dyrka mark. Det er kornproduksjon på gården, og denne driften skal fortsette. Driftsbygningene som står på gården i dag er ikke nødvendige for den videre driften, da grunneier har planer om å bygge ny driftsbygning (redskapsbu) bak eksisterende fjøs. Avtalen legger til rette for at dyrka mark skal kunne drives videre.

4. Øvrig begrunnelse

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. 174 bnr. 5 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.

Jordlovsbehandling

Søknad om samtykke til deling er behandlet etter jordloven § 12 av Landbruksnemnda i sak 20/2 av 19.02.2020. Tillatelse ble gitt under forutsetning at arealet som fradeles avgrenses til bygningens grunnflate og inntil 30 cm utenfor disse, samt gårdsplass mellom husene på tunet, til sammen ca. 1060 m². Det ble ikke gitt tillatelse til veirett, da veien tilhører et veilag av medlemmer som sogner til veien.

Samtykke til deling etter jordloven ble gitt på følgende vilkår, som må tinglyses som heftelser på eiendommen med tunet:

1. *Eier/framtidig eier av gnr. 174 bnr. 5 sikres forkjøpsrett til den fradelte tomte og husene.*
2. *Hjemmelshavere til den fradelte eiendommen (tunet) plikter å delta i vedlikehold og eventuell ombygging av privat vei som fører fram til eiendommen. Uenighet mellom partene avgjøres av Landbrukskontoret eller ved skjønn.*

Andre vilkår:

1. *Adkomstrett må etableres ved innmelding i «Nessaveien» veilag.*
2. *Eier av husene på tunet pålegges å ha brannvarsling med viderekobling i bygningene dersom eier av gnr. 174 bnr. 5, eller kommunen, vurderer at dette er nødvendig.*
3. *Dersom vernestatusen på bygningene endres, og eier av gnr. 174 bnr. 5 ønsker hele eller deler av husene revet, pålegges Forsvarsbygg å gjennomføre rivingen. Tomtearealet skal da tilbakeføres til gnr. 174 bnr. 5 til landbrukstakst.*
4. *Eier/framtidig eier av gnr. 174 bnr. 5 skal tilbys å leie tilbake bygningene.*
5. *Ved endring i reguleringsplanen som tilsier at behovet for å forebygge støyproblemer ikke lenger er til stede, skal tomt og våningshus, låve og andre bygninger tilbys solgt tilbake til eier/framtidig eier av gnr. 174 bnr. 5.*
6. *Bruk av adkomstrett må ikke være til hinder for landbruksdrift for eksempel ved ugunstig parkering av kjøretøy.*

Høring

Saken har vært på høring hos Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag.

Fylkesmannen skriver, i brev av 06.04.2020, at de slutter seg til kommunens vurdering etter jordloven slik den framgår av saksframlegg datert 19.02.2020. Fylkesmannen har ingen merknader til dispensasjonen under forutsetning av at eieren av gnr. 174 bnr. 5 sikres forkjøpsrett til den fradelte tomte og bygningene.

Fylkeskommunen anbefaler, i brev av 17.04.2020, omsøkte fradeling under forutsetning av at verneformålet i kommuneplanens ivaretas, slik at kulturlandskapet ivaretas av den som eier kulturminnene.

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 gi 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 LNF omfatter areal og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Fradeling av gårdstun på en landbrukseiendom, når delingen innebærer at bruken endres til annet formål enn landbruk, vil i utgangspunktet bety en formålsendring i strid med planformålet. Dette gjelder også når fradelingen, som i dette tilfellet, innebærer at bygningenes funksjon og formål opphører, og landbrukseiendommen mister driftsbygninger som i utgangspunktet inngår som en del av ressursgrunnlaget på eiendommen. En slik fradeling vil vanligvis regnes som en vesentlig tilsidesettelse av LNF-formålet. Saken behandles derfor som dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel.

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 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.

Det er i utgangspunktet kontroversielt å fradele et aktivt gårdsbruk på landbrukseiendom. Forsvarsbygg mener imidlertid at fradelingen ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av arealformålet LNF, ettersom grunneier skal etablere nye driftsbygninger utenfor det fradelte gårdstunet, slik at det fortsatt skal være kornproduksjon på landbrukseiendommen. Fradeling av gårdstunet vil på det viset ikke føre til at drifta opphører.

I et langsiktig perspektiv vil fradelingen kunne ha uheldige virkninger for landbrukseiendommen og kulturlandskapet, og potensielt føre til at gården ikke blir attraktiv å drive for fremtidige generasjoner. Samtidig må man gå ut fra at fremtidige drivere også finner fordeler med en slik driftsform, og å ha bosted utenfor rød støysone. Omsøkte fradeling innebærer på flere måter en tilsidesettelse av LNF-formålet, men med de spesielle 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 dispensasjonen vil være klart større enn ulempene, er det først og fremst den formelle delen, med innløsning, overdragelse og tinglysning av ny matrikkelenhet, som muliggjøres ved 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. Det er imidlertid ikke bare bygninger med støyømfintlig bruksformål som inngår i denne fradelingen, men hele gårdstunet. Det har sammenheng med at alle byggene er underlagt regionalt vern, og at det er ønske om at byggene overdras samlet. Det er anført at de gamle driftsbygningene ikke er nødvendige for den videre driften, og at det skal bygges ny driftsbygning (redskapsbu) like vest for gårdstunet. Fradelingen vil derfor ikke føre til driftsmessige ulemper, og dyrka marka skal fortsatt drives.

Gårdstunet på gnr. 174 bnr. 5 har, foruten bruksverdi og funksjon, en samfunns- og historiefortellende verdi, og utgjør en viktig del av et større kulturlandskap som det er vedtatt at skal tas vare på. Ved å fjerne bygningenes funksjon, i tillegg til å overdras til en annen eier, vil man også ta bort en viktig dimensjon ved gårdstunets verdi i kulturlandskapet. Dette er en betydelig ulempe ved fradelingen. Det er grunn til å tro at bygningenes levetid kan vare i mange år til dersom de holdes i stand. Det er i samfunnets interesse at byggene tas vare på og holdes i en slik stand at de kan tas i bruk igjen den dagen støysituasjonen muliggjør dette. Det stilles derfor vilkår om vedlikehold av bygningene, både inn- og utvendig. I dette ligger også tiltak for å hindre skadedyr fra å trenge inn i spesielt bolighusene og gjøre skade, samt tiltak for å hindre at vegetasjon vokser inn til bygningene.

Fylkesmannen uttaler i brev av 06.04.2020 at de ikke har noen merknader til dispensasjonen under forutsetning av at eieren av gnr. 174 bnr. 5 sikres forkjøpsrett til den fradelte tomta og bygningene. Det settes derfor vilkår i tråd med dette.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12

Kunnskapsgrunnlaget bygger på eksisterende registreringer. De nasjonale miljødatabasene Naturbase, Miljøstatus og artskart er benyttet.

I henhold til naturmangfoldloven § 9 (føre-var-prinsippet) skal det tas sikte på å unngå mulige skader, også risiko for skader, på naturmangfoldet, når det treffes beslutninger uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger det kan ha for naturmiljøet. Fradeling av gårdstunet på gnr. 174 bnr. 5 kan medføre at bygningene blir stående ubrukt og uten jevnlig

tilsyn, og det gjelder trolig også arealet rundt byggene. Det kan medføre risiko for oppblomstring av uønskede arter (ugress, brunsnegle, etc.). Risikoen gjelder både for arealet som søkes fradelt og det gjenstående hagearealet øst for våningshuset.

I medhold av naturmangfoldloven § 12 stilles vilkår om å holde vegetasjon rundt bygningene nede.

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 gårdstunet overtas med vilkår som ikke tjener kulturlandskapet eller bygningene som kulturminner. Det er i et langsiktig perspektiv i samfunnets interesse at byggene tas vare på og holdes i en slik stand at det kan benyttes igjen, dersom støysituasjonen en dag gjør det aktuelt. 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.

Vedlegg

- 1 Fradelingsskjema
- 2 Fradelingskart
- 3 Nabokart
- 4 Oppdatert fradelingssøknad av gårdstun - 174/5 - Nessaveien 49 og 51
- 5 Særutskrift Fradeling av helt gårdstun - jordlovsbehandling - Hans Aage Nesset - 174/5
- 6 Vernerapport 74-5 Brunildsbukt
- 7 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av gårdstun i rød støysone - 174/5
- 8 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av gårdstun i rød støysone - 174/5