

Ørland kommune  
v/rådmann Arnfinn Brasø

Sendes kun pr. epost til: [arnfinn.braso@orland.kommune.no](mailto:arnfinn.braso@orland.kommune.no)

Kopi sendes støygruppa og grunneiere av fritidseiendommer

Ansvarlig advokat:  
Arild Paulsen

Vår ref.:  
74963 501

Deres ref.:

Trondheim  
22. juni 2017

## **BEGJÆRING OM TILSYN MED FORSVARSBYGG KNYTTET TIL FORSVARSBYGGS PLIKTER TIL STØYTILTAK PÅ FRITIDSBOLIGER– JF. REGULERINGSPLAN FOR ØRLAND HOVEDFLYSTASJON PKT. 4.8.2.**

Herværende brev sendes på vegne av Støygruppa Ørland og grunneiere med fritidseiendommer i Ørland innenfor rød og gul støysone.

### **1 Innledning**

Kommunen har i tråd med god forvaltningsskikk en plikt til å utføre tilsyn bl.a. dersom det er konkrete grunner til å stille tvil om kommunens vedtak iht. plan- og bygningsloven overholdes. Det vises til nærmere rammer og retningslinjer for tilsyn i Publikasjon HO-2/2012 fra Direktoratet for byggkvalitet 17.03.2014; [https://dibk.no/globalassets/byggeregler/temaveiledning\\_tilsyn.pdf](https://dibk.no/globalassets/byggeregler/temaveiledning_tilsyn.pdf)

Tiltakshaver v/Forsvarsbygg ("FB") har iht. reguleringsplanens pkt. 4.8.2. plikt til å iverksette støytiltak på bebyggelse med støyømfintlige bruksformål, hvilket bl.a. omfatter fritidsboliger. FB bestrider at de har en slik plikt. Dvs. at dette i hovedsak dreier seg om forståelsen av Ørland kommunes reguleringsplan. Planen eies, forvaltes og håndheves av kommunen.

### **2 Gjennomgang av rettslige hovedpunkter for forståelse av reguleringsplanens pkt. 4.8.2. mht. støytiltak på fritidsboliger**

#### **2.1 Reguleringsplanens pkt. 4.8.2.**

Retten til innløsning er regulert i reguleringsplanen slik den lyder etter KMDs vedtak 10.08.15:

*"4.8.2 Utenfor planområdet:*

*Eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål skal sikres innendørs lydforhold tilsvarende lydklasse C angitt i NS 8175:2012. Der dette ikke er mulig ut fra bygningstekniske forhold eller et forsvarlig kost nytte-forhold, skal lydklasse D angitt i NS 8175:2012 overholdes.*

*For eksisterende bygninger utenfor planområdet med støyfølsomt formål skal lydnivået utenfor rom med støyfølsomt formål ikke overstige  $MFN_{day} \geq 100$  dBA eller  $L_{den} = 62 \geq$  dBA, angitt som beregnet frittfelt lydnivå.*

*Dersom tilbud om innløsning avslås, skal forurensningsforskriftens krav til innendørs støy ( $L_{pA24t}$  42dB) overholdes.*

*Tiltak som er nødvendig for å nå de fastsatte støygrensene skal gjennomføres uten unødig opphold. Tiltak skal være sluttført senest 31.12.2019"*

Bestemmelsen er ikke en rekkefølgebestemmelse, men er rettslig å forstå som en utslippstillatelse.

## 2.2 Bygg med støyømfintlig bruksformål

Det kan ikke være tvilsomt at fritidsboliger omfattes av "bygninger med støyfølsomt formål". Dette følger direkte bl.a. av definisjonen i T-1442 side 20 (og tilsvarende i Veilederen side 35), som er lagt til grunn ved utarbeidelsen av reguleringsplanen:

### 6 DEFINISJONER

#### **Bygg- og anleggsvirksomhet**

Omfatter aktiviteter knyttet til oppføring og ferdigstillelse av bygninger, bygging av samferdselsanlegg og annen infrastruktur, samt riving, ombygging og vedlikehold av tilsvarende konstruksjoner. Andre typer støyende aktiviteter med tidsavgrenset varighet, som ikke naturlig dekkes under begrepet "industri", kan behandles på samme måte som bygg- og anleggsstøy.

#### **Bebyggelse med støyfølsom bruksformål**

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift<sup>5</sup> gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk, som kontorer og overnattingssteder.

## 2.3 Fritidsboliger

Det har vært diskutert hva som regnes som "fritidsboliger". Det vil variere avhengig av rettslig grunnlag og rettsområde, f.eks. legges i skatteloven strengere kriterier for at en eiendom skal anses som fritidsbolig enn etter en del andre lover. Fra skatteetaten.no er gitt følgende definisjon:

#### **Fritidseiendom** (jf. skatteetaten.no)

"Som fritidseiendom ved formuesfastsettingen regnes typiske hytter, sommerhus og leilighetskompleks bygget utelukkende for fritidsformål. I utgangspunktet vil det fremgå av matrikkelen (landets offisielle bygningsregister) hva som er fritidsbygg."

I plan- og bygningsloven eller byggeforskriftene er ikke fritidsbolig definert. I KMDs Veiledning til reguleringsplan kap 12 er det definert som "ordinære fritidseide fritidsboliger" avgrenset mot bygg som drives i kommersiell sammenheng til fritids- og turistmål. En tilsvarende avgrensning vil gjelde her. Utover det synes det ikke nødvendig i herværende sammenheng å ta standpunkt til hvilke bygninger som omfattes av planens bestemmelse "fritidsbolig", herunder betydning av bruk og/eller matrikkel m.v.

Vi kan f.eks. angi at eiendommen Nessaveien 93 og 99, gnr. 74 bnr. 1, eies av Harry Nettet vel må anses som fritidsbolig i relasjon til reguleringsplanen. Eiendommen har vært i slekten siden den ble utkjøpt av Austrått Gods i 1860, og er gjennom generasjoner forvaltet og holdt i stand så den kan videreføres også til de neste generasjoner. Støy fra Kampflybasen reduserer både bruksverdi og økonomisk verdi av eiendommen, og Harry Nettet og hans familie ønsker sterkt å få tilbud om

støyisolering. At de ikke skal få det fremstår som urimelig, og direkte i strid med ordlyden i reguleringsplanen

Ønsket om å få tilbud om støytiltak for fritidsboliger gjelder flere eiendommer, dog omfatter dette i rød støysone færre enn de 16 eiendommer FB har listet opp som mulige fritidseiendommer, jf. epost av 31.01.2017.

Bilag 1: Epost av 31.01.2017 fra Forsvarsbygg

#### **2.4 Utvendig støy over planens terskel utløser plikt til å tilby innløsning – reguleringsplanens pkt. 4.8.2. annet avsnitt**

Hvor det beregnes å komme støy over planens terskel jf. pkt. 4.8.2. annet avsnitt skal det forutsetningsvis fremsettes tilbud om innløsning. Det er enighet mellom alle involverte, dvs. både tiltakshaver v/Forsvarsbygg, kommunen og støygruppa/grunneierne om at slik plikt til innløsningstilbud omfatter både boliger og fritidsboliger. Vi påpeker her at ordlyden og avgrensningen er den samme for innvendig støy, se pkt. 2.5.

#### **2.5 Innvendig støy over planens terskel utløser plikt til å tilby støytiltak – reguleringsplanens pkt. 4.8.2. første avsnitt**

De som skal tilbys støytiltak er "eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål". Det er som nevnt ikke tvilsomt at det også omfatter fritidsboliger.

FB har imidlertid inntatt det standpunkt at støytiltak ikke skal tilbys fritidseiendommer. Standpunktet er fremsatt i mange sammenhenger, senest i folkemøte 13.06.2017, og begrunnelsen for det fremgår av FBs brev av 13.09.2016:

Bilag 2: Forsvarsbygg brev av 13.09.2016 "Støytiltak på fritidsboliger"

Det FB angir på side 2, første avsnitt er at fritidsboliger ikke er "omtalt i NS 8175 og dermed ikke betraktes som støyfølsom bebyggelse i henhold til reguleringsbestemmelsen." Det må klart nok være uriktig.

Forståelsen av reguleringsplanen beror på er korrekt tolkning av ordlyden. Ordlyden i pkt. 4.8.2. første avsnitt må leses nøye og korrekt, og gir da en entydig forståelse om at fritidsboliger omfattes og har krav på støytiltak, jf. følgende gjennomgang av ordlyden:

- Rettighetshavere er "Eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål", dvs. også fritidsbolig.

Nøkkelordene for tolkningen er

- "skal sikres innendørs lydforhold tilsvarende.....".

Dvs. at fritidseiendommer skal sikres de lydforholdene som angis i det følgende angivelser i reguleringsplanen, dvs. lydklasse C, eller evt. lydklasse D etter kost-/nyttevurdering.

FB synes å forstå reguleringsplanen som om det står at bygninger skal oppfylle kravene i NS 8175. Det er ikke det som står, og det er ikke det Ørland kommune og KMD har vedtatt og det er følgelig ikke det som gjelder.

Det tilføyes at det allerede i det første forslaget til reguleringsplan etter kampflybasevedtaket, fremsatt av FB 28.01.2014, er beskrevet tilsvarende; "...for eksisterende bygninger skal innendørs lydnivå tilfredsstillende lydklasse D angitt i NS 8175:2012". Dvs. at også denne formulering ville medført at fritidsboliger skulle få støyisolering selv om NS 8175 isolert ikke oppstiller krav til innendørs støynivå i fritidsboliger.

Noen andre rettskilder som kan tilsi en annen forståelse enn det som følger av ordlyden foreligger ikke. Det tilføyes at vi mener det her er svært gode grunner, og rimelig, at fritidsboligene får støytiltak etter samme forutsetninger som boliger.

Det skal som en tilføyelse nevnes at NS 8175:2012 er en privat standardavtale. NS 8175 er basert på gjeldende byggeforskrifter, og de aktuelle byggeforskrifter her er TEK10, hvor det i kap. 13 del IV er gitt bestemmelser om lyd og vibrasjoner. Iht. § 13-9 stilles krav til lydforhold i bygninger til varig opphold, men iht. § 1-2 (2) gjelder ikke bestemmelsen for fritidsboliger med én boenhet. Derimot gjelder den hvis fritidsboligen har to boenheter.

### 3 Oppsummering

Reguleringsplanens ordlyd angir klart og tydelig at tiltakshaver også har plikt til å tilby støyreducerende tiltak til fritidsboliger for å sikre innendørs støy tilsvarende lydklasse C (evt. lydklasse D under gitte betingelser).

Tiltakene skal iht. planen være gjennomført innen 31.12.2019, men ved at tiltakshaver så klart har angitt at de ikke mener seg forpliktet til å gjennomføre dette, er tilsyn og pålegg nødvendig nå for å kunne oppfylle tidsfristen i planen.

Dersom det er ønskelig med tilleggsopplysninger e.a. imøteses kommunens henvendelse.

Vi ber om å bli holdt løpende orientert om saken, herunder motta kopier av korrespondanse og andre dokumenter i saken.

Med vennlig hilsen  
**Simonsen Vogt Wiig**



Arild Paulsen  
Advokat  
apa@svw.no

**Fra:** Sletner, Randi [mailto:Randi.Sletner@forsvarsbygg.no]

**Sendt:** 31. januar 2017 13:35

**Til:** Jon Settemsdal

**Kopi:** Ruud, Hanne Engen; Larsen, Børge; Johnsen, Sturla

**Emne:** Fritidsbolig

Hei,

Viser til telefonsamtale 27.1. vedrørende hvilke saker og antall saker vi vil prioritere i år. Som nevnt vil vi måtte prioritere innløsning av boligeiendommene. Vi ser imidlertid en mulighet for å kunne innløse fritidsboliger dersom vi kan bli enige om en enklere prosess for disse sakene. Det vises til at slike eiendommer som utgangspunkt vil innløses til markeds- eller bruksverdi. Nedenfor følger en oversikt over de eiendommer vi antar er fritidsbolig, evt. utleiebolig.

<b>74/83</b>	John Helge Holmen	<b>Blomsterveien 8.</b> Bor i Levanger.
<b>74/58, 74/59</b>	Anita Margaret Bugten	<b>Blomsterveien 3 og 5.</b> Bor i Trondheim
<b>73/21</b>	Tore og Mildrid Helene Haug	<b>Høyveien 105, Uthaug.</b> Bor i Leinstrand
<b>73/22</b>	Jostein Morten Arntsen	<b>Høyveien 101, Uthaug.</b> Bor i Trondheim
<b>74/364</b>	Aud Helene Øia	<b>Rundøra 1, Uthaug.</b> Bor i Skatval
<b>74/291</b>	Tor Næset	<b>Nessaveien 89, Uthaug</b> Bor i Trondheim
<b>74/1</b>	Harry Nasset	<b>Nessaveien 93, Uthaug</b> Bor i Trondheim
<b>74/361</b>	Rannveig Nasset	<b>Nessaveien 87, Uthaug.</b> Bor i Sandefjord
<b>74/290</b>	Roar Morten Nilsen	<b>Nessaveien 85, Uthaug.</b> Bor i Porsgrunn

I tillegg ser det ut til at også følgende eiendommer benyttes til fritidsbolig, evt. utleiebolig:

- 74/57, Høyveien 74 – Helen Sofie Ophaug – Bor i Stranda 14, Uthaug.
- 74/45, Høyveien 17 – Borghild Marie Eggan – Bor i Rørvik.
- 74/214, Bruddet 1 – Jan Helge Ervik – Bor i Ålesund
- 74/156, Breidablikkveien 31 – Tormod Skaret – Bor i Oslo
- 74/33, Havneveien 42 – Anders Solem og Hanne Hagen Solem – Bor i Trondheim
- 74/294, Bruddet 3 – Roger Ellingsen - Bor i Trondheim
- 65/6, Flatnesveien 220– Idar Wiklem - Eier bolig i Kirkeveien 9 Brekstad. Har også postadresse på Brekstad. Du nevnte på telefonen at Wiklem bor i Flatnesveien. Fint om du kan fremlegge dokumentasjon som underbygger dette.

Vi imøteser en tilbakemelding på om ovennevnte saker vil kunne behandles etter en enklere prosess som skissert på telefon. Hvis ikke vil eierne av fritidsboliger ikke kunne

forvente innløsning før i 2019. Vi ber vi deg gå igjennom ovennevnte eiendommer og evt. fremlegge dokumentasjon for de eiendommer som ikke benyttes som fritidsbolig.

Med vennlig hilsen

**Randi Sletner**

*Seniorrådgiver*

**Forsvarsbygg kampflybase**

Sentralbord: 815 70 400

Mobil: +47 46 89 43 96

E-post: [Randi.sletner@forsvarsbygg.no](mailto:Randi.sletner@forsvarsbygg.no)

Internett: [www.forsvarsbygg.no](http://www.forsvarsbygg.no)

Postadresse: PB 405 Sentrum, 0103 Oslo

Besøksadresse: Grev Wedels plass 5.

Vår saksbehandler  
Sturla Johnsen 95 17 07 16

Vår dato  
13.09.2016

Vår referanse  
2012/5332-155/489

Tidligere dato

Tidligere referanse

Til  
Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Trondheim AS

Postboks 1280, Pirsenteret  
7462 TRONDHEIM

Attn.: Advokat Arild Paulsen

## Støytiltak på fritidsboliger

Vi viser til ditt brev av 30. august 2016 på vegne av Støygruppa Ørland (SGØ). Her påstår du at fritidsboliger utenfor Ørland hovedflystasjon (nå Ørland flystasjon) har krav på støytiltak. Som grunnlag for din påstand viser du henholdsvis til reguleringsbestemmelsen § 4.8.2 for Ørland flystasjon og naboloven § 10.

Den aktuelle reguleringsbestemmelse for Ørland flystasjon lyder:

«4.8.2 Utenfor planområdet:

Eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål skal sikres innendørs lydforhold tilsvarende lydklasse C angitt i NS 8175:2012. Der dette ikke er mulig ut fra bygningstekniske forhold eller et forsvarlig kost nytte-forhold, skal lydklasse D angitt i NS 8175:2012 overholdes.

For eksisterende bygninger utenfor planområdet med støyfølsomt formål skal lydnivået utenfor rom med støyfølsomt formål ikke overstige  $MFN_{day} \geq 100$  dBA eller  $L_{den} = 62 \geq$  dBA, angitt som beregnet frittfelt lydnivå. Dersom tilbud om innløsning avslås, skal forurensningsforskriftens krav til innendørs støy ( $L_{pA24t}$  42dB) overholdes.

Tiltak som er nødvendig for å nå de fastsatte støygrensene skal gjennomføres uten unødig opphold. Tiltak skal være slutført senest 31.12.2019.»

I ditt brev viser du til at fritidsboliger omfattes av oppramsingen i T-1442 som bygning med støyfølsomt bruksformål, og at T-1442 er lagt til grunn i alle andre sammenhenger. Påstanden fra deg om at T-1442 er lagt til grunn i alle andre sammenhenger samsvarer ikke med Forsvarsbygg sitt syn.

T-1442 angir anbefalte grenseverdier for utendørs lydnivå for bebyggelse med støyfølsomt bruk. Men T-1442 angir ikke grenseverdier for innvendig lydnivå. I forhold til innendørs lydnivå fremkommer det i T-1442 side 10:

«Byggteknisk forskrift etter Plan- og bygningsloven, gir funksjonskrav med hensyn på lyd og lydforhold i bygninger. I veiledningen til forskriften er det angitt at klasse C i Norsk Standard, NS 8175, anses tilstrekkelig for å tilfredsstille forskriften. For bygningstyper som ikke er omtalt i NS 8175, er det ikke krav til innendørs støy.»

Postadresse	Fakturaadresse	Telefon	E-postadresse	Org. nr.
Postboks 405 Sentrum 0103 Oslo	Fakturasenteret Postboks 4394 2308 Hamar	815 70 400 Telefaks 23 09 78 03	post@forsvarsbygg.no Internett www.forsvarsbygg.no	975 950 662 Bankkonto 4714 10 00280

Fritidsboliger er ikke omtalt NS 8175, og vil dermed ikke betraktes som støyfølsom bebyggelse i henhold til reguleringsbestemmelsenes krav knyttet til innvendig lydnivå.

Reguleringsbestemmelse § 4.8.2 andre ledd viser til forurensningsforskriften, som omhandler støytiltak i «rød sone». Virkeområdet for forurensningsforskriften lyder:

«§ 5-2. Virkeområde

Bestemmelsene i punkt II om innendørs støynivå gjelder støy fra følgende anlegg: vei, jernbane, sivile og militære flyplasser, industri, havner og terminaler. Tiltaksgrensen i § 5-4 gjelder for støynivå ved eksisterende helårsboliger, barnehager, utdanningsinstitusjoner og helseinstitusjoner og under forutsetning av at bygningen er i bruk og godkjent til det aktuelle formål.»

Støyforskriften omfatter ikke fritidsboliger. Reguleringsbestemmelse § 4.8.2 andre ledd gir ikke grunnlag for å tilby støytiltak for fritidsboliger som avslår innløsning.

Forsvarsbygg er ikke kjent med at noen på Ørlandet vil ha krav på støytiltak av sin fritidsbolig i medhold av naboloven. Det er ikke grunnlag for å utlede et krav om støytiltak for alle som har fritidsboliger i rød eller gul sone med hjemmel i naboloven § 10.

Sturla Johnsen

Forsvarsbygg kampflybase eiendom

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

---