



Beskrivelse av løsning for landbrukseiendommer og vernede boliger

Grunneiernes og kommunens løsning bygger på vedtak i Ørland kommunestyre

Kort presentasjon fra Ørland kommune og Støygruppa Ørland

Brekstad, juni 2017

Problembeskrivelse



Forsvarsbygg kjøpte her bolig som ble revet, og tunet ble solgt til privat lagringsformål

Bøndene har frivillig solgt 700 DA dyrka jord til staten, men nå er det stor usikkerhet om hva Forsvarsbygg vil tilby de ca. 30 bøndene som er igjen i rød støysone.

Uklarhet og liten fremdrift i prosessene med Forsvarsbygg gir bekymring og redusert livskvalitet for bøndene.

Ørland kommune vil opprettholde landbruksnæringen bl.a. ved at alle gårdsbruk i rød sone fortsatt kan ha bolig på tunet.

Å kunne disponere boligen på gården i forbindelse med gårdsarbeid er avgjørende for aktiv landbruksdrift. Forsvarsbygg har startet kjøp av bolig på gårdstun og spikret igjen vinduer for å hindre innbrudd.

Ørland kommune har vedtatt verneplan i rød sone for 29 av de 176 boligene som Forsvarsbygg vil rive.

Det beste vernet oppnår man ved at eieren fortsatt får beholde, bruke og selv vedlikeholde boligen. Staten bør derfor ikke rive de 29 boligene eller få lov til å spikre igjen dører og vinduer.

Kulturlandskap og lokalsamfunn i Ørland endres dramatisk om også vernede boliger rives eller overtas av staten uten å brukes.

Flotte gårdstun er allerede omdannet til ubebodde gårdstun uten bolig, som benyttes til oppsamlingsplasser og ulike lagringsformål.

Dagens løsning fra Forsvarsbygg



Erstatningen til grunneier består av gjennervervsverdien for boligen. I tillegg kommer erstatning for flyttekostnad og dokumentavgift og næringsulempe som følge av å måtte bo et annet sted enn på gårdsbruket.

Forsvarsbygg får i tillegg utgifter ved enten å rive boligen eller, dersom den er vernet, vedlikeholde boligen i all fremtid.

Denne prosessen er tidkrevende for Forsvarsbygg og uklarhet og liten fremdrift i prosessene med Forsvarsbygg gir bekymring og redusert livskvalitet for gårdbrukerne.

Eksempel på erstatning til gårdbrukeren

Gjennervervsverdien for bolig	3,3 millioner kroner
+ flyttekostnader, dokumentavgift	0,3 millioner kroner
+ næringsulempe	1,0 millioner kroner
= <i>Erstatning til grunneier</i>	<i>4,6 millioner kroner</i>

+ Tilleggs kostnader for Forsvarsbygg

+ rivning av bolig/fremtidig vedlikehold	0,4 millioner kroner
= <i>Tilleggs kostnader for Forsvarsbygg</i>	<i>0,4 millioner kroner</i>

= Total kostnad for Forsvarsbygg	5,0 millioner kroner
---	-----------------------------

En alternativ løsning

Erstatning som ivaretar kommunens og landbrukets interesser



Erstatningen til grunneier tar utgangspunkt i at grunneier skal kunne drive gården videre og bevare boligen som del av gårdsbruket. Grunneier får erstattet gjenervervsverdien for boligen for å kjøpe en ny primærbolig utenfor støyområdet. Men beholder boligen på gården uten støyisolering som kan brukes når det ikke er flyving. For dette får man en noe lavere erstatningssum (20 % bruksverdifradrag). Motstykket er at erstatning for flyttekostnad, dokumentavgift og næringsulempe som følge av flytting bortfaller.

I tillegg bortfaller utgifter Forsvarsbygg ellers vil ha for enten å rive boligen eller, dersom den er vernet, vedlikeholde boligen i all fremtid. Grunneierne fraskriver seg retten til støyisolering betalt av Forsvarsbygg.

Løsningen kan gjennomføres uten at den bryter med lovverk eller rettspraksis.

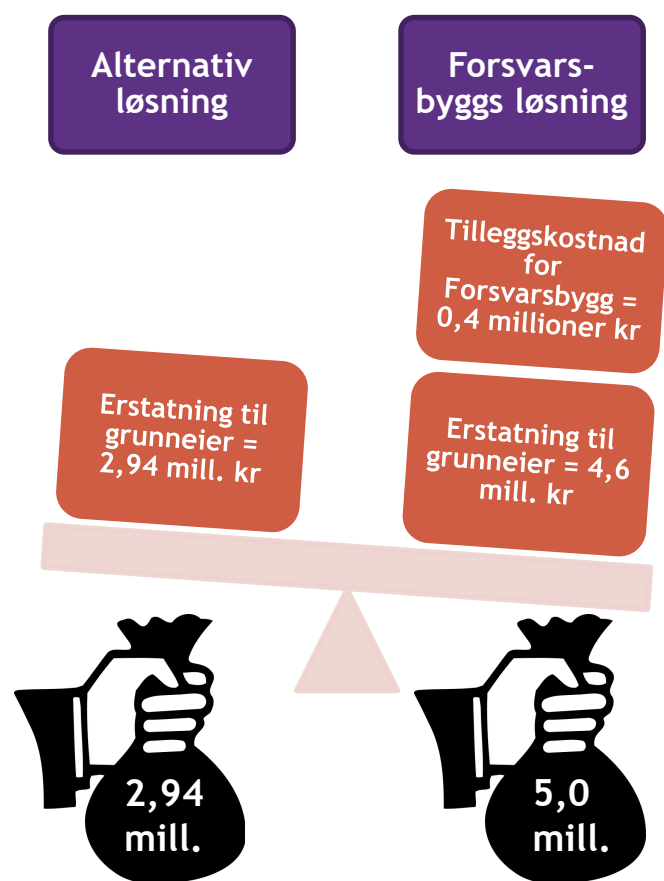
Eksempel på erstatning til gårdbruker

Gjenervervsverdien for bolig	3,3 millioner kroner
- 20% bruksverdifradrag	0,66 millioner kroner
+ Næringsulempe	0,3 millioner kroner
= <i>Erstatning til grunneier = total kostnad for Forsvarsbygg</i>	<i>2,94 millioner kroner</i>

Besparelser for Forsvarsbygg

Rivning av bolig/fremtidig vedlikehold	0,4 millioner kroner
+ Flyttekostnader, dokumentavgift	0,3 millioner kroner
+ Næringsulempe som følge av flytting	0,7 millioner kroner
+ 20% bruksverdifradrag	0,66 millioner kroner
= <i>Besparelse for Forsvarsbygg</i>	<i>2,06 millioner kroner</i>

Alternativ løsning gir betydelig lavere kostnader for samfunnet



=



+ Opprettholder landbruk



+ Ivaretar vernede boliger



+ Bevarer kulturlandskapet

.....

Effekten av alternativ løsning for Ørland kommune



Opprettholder landbruket. 25% av Ørlands 40.000 da dyrkajord og 2,5 mill. av Ørlands 7.5 mill. liter melk produseres i rød sone



Bevarer kulturlandskapet og sikrer lokalsamfunnet for framtida



Boligeier ivaretar selv de vernede boligene



Rives boligen, fratas flere generasjoner muligheten for videre drift av gården



Med bolig på gården blir det mulig for nye generasjoner å overta og drive gården videre



Forsvarsbygg ønsker en langt dyrere løsning for Staten hvor tomme boliger blir til en spøkelsesbygd



Ørland – en aktiv vertskommune for Forsvaret

Ørland har i mer enn 60 år vært en aktiv tilrettelegger for Forsvarets aktivitet. Kommunen, grunneiere og lokalt næringsliv har strukket seg langt for å sikre god utbygging av ny kampflybase. Til gjengjeld ønsker vi at Staten ved Forsvarsbygg bidrar til gode, fleksible løsninger for innbyggerne, kulturlandskapet og landbruksnæringa. En bedre dialog og samarbeidsklime vil gi bedre løsninger for alle parter.



Kommunen har gjort en rekke vedtak for å tilrettelegge for kampflybasen. Noen eksempler:

- Tilrettelagt for utvidelse av kampflybasen med 700 da dyrka jord.
- Gjennomførte "verdens raskeste" reguleringsplan for at FB skulle få komme raskt i gang.
- Mai 2017: Etterkom Forsvarsbyggs ønske om løpende info ved utbygging i "øvre gul sone".
- Etterkom Forsvarsbyggs ønske om kommunale reguleringsendringer for Marihøna barnehage.

Kommunen vil vurdere nye vedtak for å imøtekomme Forsvarets behov. Eksempler kan være:

- Å ta bort dispensasjonskravet for flyving som kommunen må gi Forsvaret om noen blir gjenboende i rød støysone.
- Andre saker i kommuneplanen som ble vedtatt 18/5-2017.
- Finne gode løsninger for verneverdig bebyggelse.
- Mer fleksible løsninger innenfor rivningsreglene.