

FORHÅNDSVARSEL: MIDLERTIDIG BYGGE- OG DELINGSFORBUD I FORBINDELSE MED UTVIDELSE AV RØD STØYSONE

Hva dette brevet gjelder og hvem det sendes til

Dette brevet er et formelt forhåndsvarsel om at Ørland kommune har startet arbeidet med å etablere en midlertidig bygge- og deleforbudssone for arealer som omfattes av den utvidede rød støysone, jmfør plan- og bygningsloven § 13-1. Bakgrunnen er kommunestyrets vedtak i sak «Midlertidig bygge- og deleforbudssone» 30. oktober 2025, hvor det ble besluttet å informere berørte parter om mulige kommende restriksjoner. Alle mottakere av dette brevet inviteres til å komme med innspill innen fristen 20. januar 2026. Etter at innspillene er vurdert, vil saken bli lagt frem for kommunestyret for endelig vedtak i mars 2026.

Varselet er sendt direkte til eiere av eiendommer som direkte berøres av utvidelsen av rød støysone. I tillegg er brevet sendt til eiere av eiendom som ligger nærmere utvidelsen enn 20 meter.

Vedlagt dette brevet følger kart som viser bygge- og deleforbudssonen i full utstrekning, samt detaljkart som viser de berørte eiendommer av bygge- og delingsforbudet.

Hensikten med varselet er å gi de som berøres av en utvidelse mulighet til å gi innspill til kommunen før det tas en endelig beslutning.

Varselet vil også gjøres tilgjengelig på kommunens hjemmeside i uke 51, slik at alle som anser seg som berørt kan gi innspill til kommunen om saken.

En nærmere redegjørelse for saken og fristen for å gi innspill er inntatt nedenfor.

Bakgrunnen for varselet

Ørland kommune arbeider med å revidere kommuneplanens arealdel (KPA), med mål om førstegangsbehandling ila. 3. kvartal (Q3) 2026. Forsvaret er en stor aktør i Ørland kommune, og forsvarets aktiviteter og virksomhet preger flere områder i kommunen. Gjeldende støysone for kampflybasen har allerede påvirket både den indre demografien i kommunen samt landskapsbildet i de berørte områdene. Flere boliger er blitt revet og flere verneverdige boliger er i ferd med å bli flyttet til Vipetangen, som følge av den røde støysonen.

Forsvarsbygg har utarbeidet et nytt støykart, basert på erfaringer fra faktiske flygemønster i forbindelse med forsvarets aktiviteter på kampflybasen på Brekstad. Det nye støykartet viser en endring av rød støysone, og det er flere eiendommer og boenheter

som vil bli direkte berørt av den endrede støysonen. Noen vil få bedre støyforhold, mens noen blir mer berørt. Nytt støykart er lagt ved dette brevet og der vises eksisterende sone og forslag til ny rød sone.

KPA må gjenspeile de utfordringer som tilligger forsvarets flyaktivitet, som nå gjør det nødvendig å revidere støysonene ved revisjonen av KPA. Nytt støysonekart vil juridisk være gjeldende ved endelig vedtak av ny kommuneplanens arealdel (KPA). I henhold til fremdriftsplanen er det forventet et vedtak av ny KPA i løpet av 2.kvartal 2027.

Endring av støysonene vil innebære at de begrensninger som ligger i dagens plan forskyves noe. Den bestemmelsen for rød støysone som gjelder i dag er følgende:

“7.1.2 Rød støysone 2 (øvrige deler av rød støysone) (H 210_2)

I disse områdene tillates ikke oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager).

Forbudet omfatter også bruksendring til slike formål og utvidelser som øker antall boenheter. Unntak gjelder bruksendring fra bolig til fritidsbolig.

For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygg uten plankrav såfremt ingen nye boenheter etableres. Kravene til innendørs støynivå jamfør T 1442 skal tilfredsstilles.

Som del av søknad om tillatelse til tiltak jf. PBL § 20-1 for oppføring av nybygg skal det utarbeides støyfaglig utredning i samsvar med anbefalinger i T 1442.

Tilsvarende gjelder tilbygg av rom med støyømfintlig bruksformål.”

Det tas sikte på at en tilsvarende bestemmelse skal videreføres for rød støysone i revidert KPA.

Bygge- og delingsforbud

For å sikre at det ikke skjer utbygging eller annet som kan skape vanskeligheter med henhold til å gjennomføre ny planlegging eller kommende restriksjoner, kan kommunen vedta å nedlegge et bygge- og delingsforbud.

Bygge- og delingsforbud er forankret i Plan- og bygningsloven § 13-1 som lyder (utdrag):

§ 13-1.Midlertidig forbud mot tiltak

Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Dersom en søknad om tillatelse til tiltak ikke er avgjort, kan kommunen bare vedta et midlertidig forbud dersom søkeren er varslet om dette innen utløpet av de saksbehandlingsfrister som følger av [§ 21-7](#), og dersom forbudet vedtas senest innen åtte uker etter utløpet av fristen.

*Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.
(...)*

Et slikt forbud løper i fire år fra vedtakelsen (pbl. § 13-2). I særlige tilfeller kan løpetiden forlenges (pbl. § 13-3). Blir ny KPA vedtatt innen utløpet av fristen faller forbudet bort.

Kommunen ønsker å få på plass en midlertidig bygge- og deleforbudssone for de eiendommer eller deler av eiendommer som etter endringene av støysonekartet kommer inn under rød støysone.

Selve byggeforbudet er tenkt å samsvare med det forbudet som allerede i dag følger av KPA og som er gjengitt ovenfor (pkt. 7.1.2 i KPA).

Varsling med frist for svar

En beslutning om å nedlegge et bygge- og delingsforbud vil være et enkeltvedtak, som fattes av kommunestyret. De som berøres av vedtaket har rett til å uttale seg før vedtaket fattes, derav oversendelse av dette brevet. De uttalelser som kommer inn skal danne en del av grunnlaget for den avgjørelsen som tas til slutt. Dette følger av forvaltningsloven § 16.

Innspill i saken sendes til postmottak@orland.kommune.no og merkes med sak 25/5508 Midlertidig bygge- og deleforbud.

Frist for innspill er satt til 20.januar.

Det tas sikte på behandling av bygge- og delingsforbudet i kommunestyret i mars 2026.