



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

DELINGSSAK - 5015/74/6 - SKARET SIGMUND - BEHANDLING ETTER JORDLOVEN.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslår Felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn kommuner søknad om fradeling av 380 kvadratmeter til tomt for våningshuset på tunet fra landbrukseiendommen "Skardet" - gnr 74, bnr 6 - i Ørland kommune.

Begrunnelsen for avslaget er at en deling etter jordloven ikke kan innvilges på grunn av de drifts- og miljømessige ulemper som en omsøkt fradeling gir.

Sakens bakgrunn og innhold

Sigmund Skaret søkte den 26.02.18 om samtykke til fradeling av tomt med påstående våningshus i tunet på landbrukseiendommen "Skardet" - gnr 74, bnr 6 - i Ørland kommune. Etter at kommunen sendte svarbrev angående søknaden, ble ny søknad fremmet der Forsvarsbygg søker på vegne av Sigmund Skaret.

Landbrukseiendommen Skardet er på totalt 206,7 daa fordelt på 137,6 daa dyrkajord, 3,7 daa overflatedyrka jord, 12,9 daa innmarksbeite, 16,5 daa skog, 6,9 daa bebygd area og 29,1 daa annet areal. Det er ikke drift på gården og dyrkajorda er bortleid. Bygningsmasse på tunet består av driftsbygning, våningshus, et mindre bygg (dukkestue) og garasje, samt enebolig nr 2 beliggende ca 60 m fra tune. Eiendommen ligger i LNFR-område.

Hensikten med fradelingen er ifølge Forsvarsbygg å få nødvendig råderett over våningshuset i forbindelse med inngått avtale om innløsning av bofunksjonen i våningshuset, som ledd i «støyoppgjøret» i rød støysone rundt kampflybasen. Våningshuset kan ikke rives på grunn av verneinteresser.

Saken er behandlet etter Plan og Bygningsloven med følgende vedtak:

Ørland kommune ved kommunestyret avslår søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealplan for fradeling av våningshus på landbrukseiendommen gnr. 74, bnr. 6.

Begrunnelse: Søknaden om dispensasjon anses å være i strid med begge de to vilkårene for å kunne gi dispensasjon, og det ligger derfor utenfor kommunens handlingsrom å innvilge dispensasjon som omsøkt.

Vedtaket er påklaget og foreløpig ikke behandlet.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: *Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggjende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

§ 12 deling: Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekviert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven (forkortet)

§ 8. (*kunnskapsgrunnlaget*) Offentlige beslutningar som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arter ..., samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter

og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen.

§ 9. (føre-var-prinsippet) Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning) En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning på økosystemet.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut i fra nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Administrasjonens vurdering

Jordlovens formålsparagraf (§1) sier at ressursene i landbruket skal brukes på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene (inkludert bygninger) skal gi en tjenlig og variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området med hovedvekt på bosetning, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Ressursene skal disponeres ut ifra framtidige generasjoners behov, forvaltninga skal være miljøforsvarlig og blant annet ta vare på kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel. Jordlovens §12 sier at en samtykke til deling skal hensynta formålet i jordloven. Hver sak skal vurderes individuelt, og en vil påpeke viktigheten av å kunne vurdere hver sak for seg med bakgrunn i ulike drifts- eier og boformer på de aktuelle gårdene i rød støysone.

I henhold til jordlovens §12 vil fradeling av tomtareal i et gårdstun generelt sett ansees å medføre driftsmessige- og miljømessige ulemper. Slik vurderes også denne søknaden. Driftsmessige ulemper oppstår med fradeling fordi våningshuset er plassert tett inntil driftsbygningen og tunet er trangt og lite. Miljømessige ulemper i form av konflikt mellom landbruk og andre interesser som følge av landbruksdrifta, må også påregnes. Det er ikke aktiv drift på gården i dag, men dette kan endre seg i framtida og jordloven påpeker at drifts- og miljømessige vurderinger skal gjøres i et langsiktig perspektiv.

Det oppgis at Forsvarsbygg ønsker å eie innløst bygning med tomt i forbindelse med «støyoppgjøret» for eiendommen. Rådmannen er bekymret for vedlikeholdet av eiendommer som Forsvarsbygg overtar. Erfaringsmessig blir innløste bygninger som ikke blir revet dårlig ivaretatt. En videreutvikling av landbruket fordrer at driftsapparat og bygningsmasse ivaretas og vedlikeholdes. En eventuell fradeling skal også ta hensyn til kulturlandskapet. Bygninger er en viktig del av landbrukets kulturlandskap.

Innenfor LNFR-området tillates det i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel "kun nødvendig bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring". Fradeling av et våningshus på en landbrukseiendom vil etter kommunens vurdering ikke være i samsvar med dette. En påpeker at det i kommuneplansammenheng er stor forskjell på våningshus på gårdsbruk og bolig på egen fraskilt tomt.

I følge forvaltningsloven har kommunen plikt til å veilede og peke på aktuelle alternative løsninger når disse finnes, også når det gjelder saker om fradeling. Forsvarsbygg er pålagt å sørge for at støynivået for de som bor i rød støysone tilfredsstiller kravene. En alternativ løsning til deling av landbrukseiendommen, vil etter kommunens vurdering være at tomte ikke fradeles, men at Forsvarsbygg ved en klausulering/tinglyst heftelse på eiendommen sørger

for at det innløste våningshuset ikke benyttes som bolig og ikke bebos. Dette har kommunen påpekt ved tidligere anledninger. Hensikten med fradelingen framstår derfor noe uklart.

Vedlegg:

- 1 Rekvisisjon - deling
- 2 Situasjonsskart
- 3 Svar vedr. foreløpig svar om fradeling - 5015/74/6
- 4 Nytt foreløpig svar vedr. fradeling av våningshus - 5015/74/6
- 5 Svarbrev
- 6 Registreringsrapport Skaret