

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/6	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	12.04.2019
19/8	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	03.05.2019
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

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

Rådmannens innstilling

Felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn kommuner avslår klagen fra Forsvarsbygg og opprettholder vedtak 18/16 av 05.11.18.

Begrunnelse: Forsvarsbygg har ikke fremmet vesentlig nye momenter i klagen.
Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for sluttbehandling.

Sakens bakgrunn og innhold

Bakgrunn for klagen:

Landbruksnemnda for Ørland og Bjugn avslo i sitt møte 5. november 2018 søknad om deling av landbrukseiendommen 74/6 i Ørland kommune, saksnummer 2018/379. Vedtaket lyder slik; 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 «Skaret» - gnr 74, bnr 6 – i Ørland kommune. Begrunnelse for avslaget er at en deling etter jordloven ikke kan innvilges på grunn av de drifts- og miljømessige ulempene som en omsøkt fradeling gir.

Søknaden omhandler fradeling av et verneverdig våningshus i tunet på gården Skaret. Våningshuset skal innløses av Forsvarsbygg, som en del av erstatningsoppgjøret til grunneiere i «rød støysone» ved Norges kampflybasen. Eiendommen har et annet bolighus et stykke unna gårdstunet. Det vises til saken - behandlet i Landbruksnemda 05.11.18 - i sin helhet.

Søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet:

Etter avslaget om deling etter Jordloven behandlet kommunen søknaden om dispensasjon fra LNRF-formål i kommuneplanens arealdel for samme eiendom. Denne ble avslått. Kommunens avslag ble påklaget og Fylkesmannen i Trøndelag innvilget søknaden på vilkår. Vilkåret er at omsøkte parsell og/eller bolighus ikke skal benyttes til boligformål/beboelse.

I Fylkesmannens innvilgningsbrev framgår følgende:

- «Fylkesmannen kommer etter det til at omsøkte fradeling må ansees å være «i strid» med arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-6 andre ledd.»

- «...samlede vurdering kommer Fylkesmannen til at dispensasjon til omsøkte fradeling ikke vil medføre at hensynet bak LNR-formålet i kommuneplanens arealdel blir «vesentlig tilsidesatt».
- «...Det faktum at boligen ikke kan bebos innebærer etter vår oppfatning at potensialet for drifts- og miljømessige ulemper for eiendommen 74/6 blir små».
- «Fylkesmannen finner ikke grunn til å betvile Forsvarsbyggs anførsel om at fradeling er nødvendig for at staten skal kunne gjennomføre innløsning og utbetale innløsningssummen».
- «Fylkesmannen kommer etter overnevnte samlede vurdering til at fordelene med dispensasjon til omsøkte fradeling må ansees som «klart større enn ulempene», jf.pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum».

Vilkårene for dispensasjon er altså oppfylt og det skal foretas en skjønnsvurdering av om dispensasjon «kan» gis. I forbindelse med at staten har forpliktet seg til å gjennomføre nødvendige støytiltak innen 31. desember 2019 har Fylkesmannen foretatt en selvstendig skjønnsvurdering. Den har følgende konklusjon: *«Fylkesmannen har kommet til at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt og at dispensasjon kan gis, jf. Pbl. § 19-2 første ledd. Det stilles vilkår om at omsøkte parsell/våningshus ikke benyttes til boligformål/beboelse. Dispensasjonssøknaden innvilges derfor»*. Det vises til Fylkesmannens svarbrev datert 03.12.18 i sin helhet.

Ørland kommune mottok den 4. desember 2018 klage på vedtaket etter Jordlovens § 12, fra Forsvarsbygg som representerer grunneier. Klagefristen er overholdt og Landbruksnemda for Ørland og Bjugn skal behandle klagen.

Begrunnelse for klage på vedtak etter jordlovens §12

Forsvarsbygg skriver følgende begrunnelser for sin klage;

Forsvarsbygg mener at fradelingen ikke gir drifts- og miljømessige ulemper av følgende årsaker;

- Det legges fortsatt til rette for at jordbruksarealene skal drives som før.
- Det blir ikke mindre jordbruksareal og jordbruksarealet forblir uforandret.
- Det gir en driftsmessig god løsning for Sigmund Skaret da han leier ut jorda og våningshuset er av den grunn av underordnet betydning for drifta.
- Det oppstår ingen ulemper som taler imot samtykke til deling etter jordlovens §12.
- Arealet under våningshuset er landbruksmessig uinteressant.
- Eventuelle driftsulemper for Sigmund Skaret er følger av samfunnsutviklingen. Disse er søkt avhjulpet ved at Skaret mottar erstatning.

Folkehelsevurdering

Saken er belastende for eier, både grunnet sin karakter men og grunnet lang saksbehandlingstid.

Administrasjonens vurdering

Forsvarsbyggs begrunnelse bygger på at fradeling ikke går utover eiendommens dyrkajord. Dette medfører riktighet. Jordloven skal imidlertid ivareta flere hensyn, og det vises til formålsparagrafen;

§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet **og dei som har yrket sitt i landbruket**. Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og **driftsmessig gode løysingar**. Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå **framtidige generasjonar sine behov**. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal **og kulturlandskap** som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Våningshuset ønskes fradelt da Sigmund Skaret skal etablere ny bolig utenfor rød støysone. De driftsmessige ulempene dette medfører, forsøkes avhjulpet gjennom erstatninger. At selve tomte med huset deles fra eiendommen ansees likevel som en ulempe for drifta på gården. At eier av landbrukseiendommen ikke har råderett over en bygning som ligger sentralt plassert i tunet er uheldig. Denne ulempen må også vurderes ut ifra fremtidige generasjoners behov.

Administrasjonen i Ørland kommune kan ikke se at Forsvarsbyggs begrunnelse for klagen gir noen nye viktige momenter i saken. Vurderes klagen selvstendig bør det bli gitt avslag på klagen og vedtaket av 05.11.18 bli opprettholdt.

Fylkesmannens vurderinger når de ga dispensasjon i henhold til plan og bygningsloven, kan derimot anses å gi nye momenter i saken. Fylkesmannen ga Forsvarsbygg medhold i at deling er nødvendig for å innfri støyoppgjøret og at landbruksinteressene ikke veier opp mot andre hensyn.

Bruksformålet med fradelingen er fremdeles LNFR. Ved vurdering av en eventuell søknad om bruksendring må landbrukets behov ivaretas. I dispensasjonssaken satte Fylkesmannen vilkår om at omsøkte parsell/våningshus ikke benyttes til boligformål/beboelse. Administrasjonen mener dette ikke er tilstrekkelig for å sikre landbruksinteressene. Kommunen mener det må settes strengere vilkår slik at en sikrer at bygningen ikke byttes til formål som lager eller overnattingssted for personer eller bedrifter som ikke har tilknytting til gårdsdriften på 5015/74/6.

Våningshuset er en viktig del av landbrukets kulturlandskap. Vedlikehold av bygninger er viktig av hensyn til kulturlandskapet. En fradeling av huset vil kunne gi redusert fokus på nødvendig vedlikehold. En ekstern eier av en bygning i et gårdstun må også bidra til å ivareta tunets helhetsinntrykk gjennom nødvendig vedlikehold.

En landbrukseiendom bør ha bolighus og denne eiendommen har 2. Dagens drift tilsier at ett bolighus er nok på denne eiendommen. Det er imidlertid en dårlig driftsmessig løsning å fradele boligen som ligger inne på tunet. Det mest hensiktsmessige ut fra en jordbruksmessig vurdering vil være at gårdeier får råderett over huset og kan benytte det til formål som fremmer driftsmessige gode løsninger for drift av gården.

Omsøkte fradeling reduserer framkommeligheten i tunet for gnr 74 bnr 6 Et avbøtende tiltak vil være å sikre vegrett over tomta.

Det må tas høyde for at støybildet kan endres i framtiden. En fradeling av våningshuset i dag må ha vilkår som legger til rette for at bosetning og aktiv drift ved dette bruket kan gjenopptas, dersom endringer i støybildet tilsier dette. Det vil også være formålstjenlig å pålegge tilbakeføring av våningshuset til gårdseiendommen slik at eiendommen igjen har et bolighus i tunet.

I forbindelse med dispensasjonsvedtaket skriver Fylkesmannen i vedtaksbrev datert 3.12.18 at saken har stor samfunnsmessig betydning og at hensynet til landbruket ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre bemerkes i brevet at Fylkesmannen ikke har grunn til å betvile Forsvarsbyggs anførsel om at fradeling er nødvendig for at staten skal kunne gjennomføre innløsning og utbetale innløsningssummen. Ulemper i tilknytning til beboelse i tunet av andre enn gårdeier og drift på gården - er ikke tilstede da bygningen ikke skal bebos. Det er uklart om Fylkesmannen har vurdert kommunens argument om at det finnes alternative løsninger slik kommunen har argumentert for.

«Støyoppgjøret» har tatt lang tid og er belastende for grunneierne i rød støysone. Det vil være behov for individuelle vurderinger i tilknytning til potensielle liknende søknader i rød støysone, da gårdsbrukene er ulike.

En fradeling av våningshus er ikke tilrådelig. I denne saken foreligger imidlertid spesielle omstendigheter og en kan vurdere deling av eiendommen med vilkår. Om en velger å gi tillatelse til fradeling er det ønskelig at det settes andre vilkår enn det Fylkesmannen satte i dispensasjonssaken slik at landbruksdrift ivaretas på en best mulig måte:

- *Fradelte tomt skal overtas av Forsvarsbygg som del av «støyoppgjøret», i forbindelse med etableringen av kampflybasen.*
- *Gnr 74 bnr 6 sikres vegrett over fradelte tomt.*
- *Dagens våningshus og tomten det står på skal tilbakeføres til gårdsbruk som grenser mot tomten, dersom endring i støybildet tilsier dette. Forkjøpsretten skal sikres gjennom tinglysing på eiendommens grunnboksblad.*
- *Våningshuset kan kun benyttes til formål som ikke er til ulempe for drifta av gården eller gir dårligere driftsmessige gode løsninger.*

Basert på en helhetlig vurdering anbefaler administrasjonen å opprettholde vedtaket i Landbruksnemda 5. november 2018. Forsvarsbygg har ikke fremmet nye vesentlige momenter som medfører at vedtaket endres.

Vedlegg:

- 1 Særutskrift Delingssak - 5015/74/6 - Skaret Sigmund - behandling etter jordloven.
- 2 Klage på delingssak - 5015/74/6 - behandling etter jordloven
- 3 Behandling av klage over Ørland kommunes vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av våningshus i LNFR-område - eiendommen 74/6 - kommunens vedtak