

1 INNLEDNING

1.1 Kort om fradelingssaken – formålet med fradelingen

Denne saken gjelder fradeling av våningshuset som Forsvarsbygg har kjøpt fra gårdbruker Sigmund Skaret i Ørland kommune, se vedlagt fradelingssøknad. Formålet med overdragelsen av våningshuset, og derved også formålet med fradelingen er å legge til rette for at Sigmund Skaret skal få anledning til å bosette seg et sted som er mindre støyutsatt enn gården, samtidig som han får anledning til å drive gården sin videre. Gården er ligger i rød støysonen for kampflybasen på Ørland. Skaret har ønsket en slik løsning for sin gårdsdrift og bosituasjon, og har derfor inngått avtale med staten om å overdra våningshuset.

For å etterleve reguleringsplanen for Ørland flystasjon, vedtatt av KMD 10.08.2015, er staten pålagt å igangsette tiltak for å forebygge støyproblemer for de som bor rundt Ørland flystasjon. Et av tiltakene er å tilby å kjøpe bygninger utenfor planområdet med støyfølsomt formål overstigende MFNday \geq 100 dBA eller Lden = 62 \geq dBA, angitt som beregnet frittfelt lydnivå. Det er altså i reguleringsplanen for Ørland flystasjon vedtatt politisk at gårdbrukere, som Sigmund Skaret, skal få anledning til å selge våningshuset sitt og samtidig drive gården videre.

Ved å kjøpe våningshuset har staten etterlevd sin plikt til å igangsette tiltak for de som bor i støyutsatte boliger i rød støysonen.

Kommunens tillatelser er nødvendige for at overdragelsen fra Skaret til staten formelt skal kunne gjennomføres ved registrering i grunnboken. Det er ikke mulig å tinglyse overdragelse av bolig på annen måte enn på et eget gnr/bnr i matrikkelen. Dette følger av matrikkelloven. For å opprette en ny matrikkelenhet må kommunen blant annet gi fradelingstillatelse i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 m. Slik søknad ble sendt Ørland kommune 26.02.2018. Kommunen har i forbindelse med denne fradelingssøknaden bedt om at det også inngis en begrunnet søknad om dispensasjon fra kommunens arealplan, jf. plan- og bygningsloven § 19-1. Fordi Skarets eiendommen er en landbrukseiendom kommer også jordlova til anvendelse. Det følger da av jordlovas § 12 at det må søkes om tillatelse til deling også etter denne loven.

I dette brevet vil Forsvarsbygg for det første begrunne hvorfor man mener det ikke er nødvendig med dispensasjon i denne saken, se punkt 2 under. For det tilfellet kommunen opprettholder sitt standpunkt om at dispensasjon er nødvendig, inngis imidlertid også en begrunnet søknad om dispensasjon fra arealplanen, se punkt 3 under. Forsvarsbygg fremsetter også med dette en søknad om samtykke til deling etter jordlova § 12. Se om dette punkt 4 under. Fordi begrunnelsene for henholdsvis fradelingssøknaden og dispensasjonssøknaden jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 19-1 er sammenfallende, er det ikke inntatt noen egen begrunnelse for fradelingssøknaden i dette brevet. Det vises derimot til punktene 3 og 4 under, som begge viser hvorfor også det må samtykkes til fradeling.

1.2 Partsforholdet – Forsvarsbygg og Sigmund Skaret

Fradelingssøknaden og dette begrunnelsesbrevet er utarbeidet av Forsvarsbygg som kjøper av våningshuset med tilhørende tomt. Grunneier Sigmund Skaret har som hjemmelshaver gitt Forsvarsbygg fullmakt til å håndtere fradelingsprosessen og har samtykket i søknaden om fradeling.

Forsvarsbygg ønsker imidlertid å presisere at Skaret heller ikke har noen innvendinger mot at fradelingen gjennomføres som omsøkt. Den avtalte innløsning av boligen med tilhørende flytting fra gården kan naturligvis få negative følger for gården og mulighetene for å drive denne fremover, men Skaret mener at hvorvidt grunnen under den innløste boligen fradeles eller ikke, ikke særskilt vil påvirke dette i noen negativ retning. Dette kan bekreftes ved direkte kontakt enten med Sigmund Skaret selv på 951 15 948 eller med advokat Svein Aalling på 922 68 141.

2 SØKNAD OM DISPENSASJON ER IKKE NØDVENDIG

2.1 Kommunens forståelse av arealplanens bestemmelser er for snever

I sitt brev 11.04.2018 skriver Ørland kommune at:

«... delingen krever en søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, i henhold til pbls § 19-1. Innenfor LNFR-området tillates det i henhold til bestemmelsene til 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. Det er i kommuneplansammenheng stor forskjell på bolig på gårdsbruk og bolig på egen fraskilt tomt»

Forsvarsbygg er innforstått med hva det i alminnelighet innebærer av begrensninger for et område at det regulert til et slik arealformål. Forsvarsbygg mener imidlertid kommunens syn på dispensasjonsspørsmålet bygger på en uriktig og for snever

forståelse av arealplanen. I denne arealplanen er det for LNFR-området også gitt andre retningslinjer og bestemmelser som må hensyntas, og som tilsier at fradeling må tillates.

2.2 Arealplanens retningslinjer og bestemmelser som ikke er hensyntatt av kommunen

2.2.1 Hensynet til de støyberørte

For det første er det klart at hensynet til de som berøres av økt flyplasstøy skal veie tungt i plan- og bygningsaker som denne. Det vises for eksempel til arealplanen punkt 4.1.5 siste avsnitt som lyder:

«For å ivareta de støyberørte, må vi også regne med en god del enkeltsaker. Av retningslinjene til LNFR-områdene (se planbestemmelser) går det fram at hensynet til eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen, skal tillegges stor vekt i forbindelse med søknad om fradeling av tomter i LNFR-områder. Her vil kommunen strekke seg langt så fremt det ikke kommer i konflikt med særskilt viktige sektorinteresser.»

Det ovennevnte er i all hovedsak gjentatt i punkt 6 i arealplanen som inneholder planbestemmelsene, se punkt 5.1 «LNFR-område».

2.2.2 Støysoner i arealplanen

For det andre har kommunen valgt å regulere inn hensynsoner for støy i arealplanen i medhold av plan- og bygningsloven § 11-8. Våningshuset som denne saken gjelder ligger i rød støysone. Betydningen av støy og støysoner i forbindelse med plan- og byggesaker er i arealplanen punkt 3.3 beskrevet slik:

«Som følge av etablering av kampflybase på Ørland, vil kommunen få et nytt støybilde som krever ekstra fokus på gjeldende regelverk og retningslinjer og anvendelse av disse i forbindelse med plan- og byggesaker.»

Videre fremkommer av arealplanens punkt 4.5 at:

«[d]et er lagt inn en rekke hensynsoner i planen. Dette er områder hvor det er spesielle hensyn som skal ivaretas. Til hensynssonene er det knyttet retningslinjer eller bestemmelser.»

Av arealplanens punkt 5.2.2 på side 19 fremkommer at anbefalingene i støyretningslinjen T-1442 med tilhørende veiledning i all hovedsak skal følges. I T-1442 i punkt 2.2.1 er rød støysone beskrevet som:

«nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål [...]»

Sett T-1442 og arealplanens uttalelser om statens plikt til å tilby innløsning i sammenheng, er det klart at arealplanen også har til formål å legge til rette for støyavbøtende tiltak, herunder tiltak som medfører at støyfølsom bruk i rød støysone opphører. Beboelsesformål er støyfølsom bruk.

2.2.3 Videreføring av landbruksvirksomhet

For det tredje er bestemmer arealplanen at landbruksvirksomheten skal kunne drives videre til tross for det nye støybildet. Det vises i denne sammenheng til arealplanen punkt 5.2.2 om dyrka mark, der det fremkommer at ivaretagelse av dyrka mark har vært sentralt i arbeidet med kommuneplanenes arealdel.

2.3 Fradelingen er i tråd med arealplanens retningslinjer og bestemmelser

Sigmund Skaret og Forsvarsbygg har nå inngått en privatrettslig avtale som etter partenes syn er i henhold til punkt 2.2 over. Ved avtalen om overdragelse av våningshuset gis Skaret mulighet til å flytte ut av rød støysone. At Skaret har ønsket en slik løsning er et hensyn som i henhold til arealplanen skal tillegges vesentlig vekt. Videre bidrar avtalen til at formålet med støysonen oppnås. Sist innebærer fradelingen av en begrenset tomt i tilknytning til våningshuset at Skaret beholder all dyrka mark, samt de bygninger på gården som er nødvendige for å fortsette gårdsdriften. Avtalen legger derfor til rette for at dyrket mark skal kunne drives videre også av Skaret som blir utsatt for økt støy.

Arealplanens bestemmelser om LNFR-område som siteres av kommunen er i motsetning til det ovennevnte lite treffende for denne saken. Avtalen inngås ikke for å etablere ny bebyggelse og ikke et tiltak som direkte knytter seg til stedbunden næring. Derimot er det klart forutsatt i avtalen at formålet med overdragelsen er å fjerne støyfølsom bruk fra rød støysone. Dersom statens behov for å medvirke til at støyfølsom bruk på gården opphører, er det avtalt at våningshuset og tomten det står på skal tilbakeføres til gårdsbruket.

Det er på denne bakgrunn vanskelig å se hvordan fradeling kan være i strid med LNFR-bestemmelsene i arealplanen. LNFR-bestemmelsene må forstås slik at de er forenelige med arealplanens øvrige bestemmelser. Forsvarsbygg ser derfor heller

ikke at det er nødvendig å søke dispensasjon i denne saken. Det bes om at kommunen foretar en fornyet vurdering av dette.

3 SØKNAD OM DISPENSASJON

3.1 Innledning

Skulle kommunen likevel komme til at dispensasjon er nødvendig, inngis sammen med dette brevet også en søknad om dispensasjon. Siden søknaden inngis sammen med fradelingssøknad etter plan- og bygningsloven § 20-1, legger vi til grunn at det ikke er nødvendig med særskilt nabovarsel, jf. plan- og bygningsloven § 19-1 tredje setning.

3.2 Begrunnelse for at søknad om dispensasjon

3.2.1 Søknaden er begrunnet i kommunens egne planvedtak

Begrunnelsen for at det søkes om dispensasjon er at det omsøkte tiltaket både er egnet og nødvendig til å oppfylle andre bestemmelser enn LNFR-reguleringen som er vedtatt for området i kommunens planer. Videre tilsier arealplanens retningslinjer at dispensasjon skal gis. Det vises i denne sammenheng til punkt 2.2 og 2.3, og særlig til punkt 2.2.1 om at hensynet til de støyberørte skal veie tungt.

I tillegg er det sentralt at det er statens etterlevelse av sin plikt til å tilby innløsning etter reguleringsplanen for Ørland flystasjon som er den direkte foranledningen til overdragelsen. Reguleringsplanen ble vedtatt av kommunen 13.11.2014, samme dag som arealplanen ble vedtatt, og senere stadfestet av KMD. Reguleringsplanen gjelder ikke direkte for området der Skarets gård ligger, men inneholder klart nok bestemmelser som gjelder tiltak som skal utføres innenfor rød støysone i arealplanen. Med andre ord er det en forbindelse også mellom reguleringsplanen for Ørland flystasjon og kommunens arealplan som tilsier at den ene planen ikke kan være til hinder for gjennomføring av den andre.

3.2.2 Innløsning innebærer at staten plikter å kjøpe våningshuset

Forsvarsbygg har oppfattet at det er stilt spørsmål ved om Forsvarsbyggs plikt gjelder kjøp eller om plikten til å tilby innløsning kan oppfylles på annen måte, for eksempel ved en slags bruksavviklingsavtale.

Etter Forsvarsbyggs oppfatning er det ikke tvilsomt at plikten knytter seg til kjøp. Bruken av begrepet innløsning i reguleringsplanen må sees i sammenheng med reglene om innløsning i plan- og bygningsloven §§ 15-1 og 15-2. Om disse bestemmelsene fremkommer i forarbeidene at:

«Innløsningsreglene er et unntak fra regelen om at det er kommunen som bestemmer ekspropriasjonstidspunktet, og de gir således grunneier en mulighet til å framskynde den offentlige overtakelsen av en eiendom.»

I utgangspunktet sørger det offentlige for etablering av samfunnsfunksjoner ved å ekspropriere privates grunn, dersom dette er nødvendig. Det er det offentlige som bestemmer om ekspropriasjon skal benyttes eller ikke, og eventuelt når. Plan- og bygningsloven §§ 15-1 og 15-2 tar inn over seg at det offentlige har hjemmel til å båndlegge den privates eiendom også uten å gå til ekspropriasjon, likevel slik at dette får ekspropriasjonslignende konsekvenser for den private. I slike tilfeller åpner plan- og bygningsloven §§ 15-1 og 15-2 for at den som direkte berøres kan kreve innløsning – altså at det offentlige ikke bare båndlegger, men også eksproprierer og kjøper den eiendommen som blir båndlagt.

Gårdbrukerne i rød støysone på Ørland har ikke noen krav etter plan- og bygningsloven §§ 15-1 og 15-2. Innløsning med bakgrunn i reguleringsplanen for Ørland flystasjon er imidlertid en situasjon som har likhetstrekk med innløsning etter disse bestemmelsene. Selv om det er Forsvarsbygg som plikter å fremsette tilbud om innløsning, er det den private som bestemmer om staten skal overta våningshuset eller ikke. Sammenhengen med innløsningsreglene i plan- og bygningsloven tilsier at innløsning i reguleringsplanen for Ørland flystasjon skal forstås på samme måte. Med andre ord plikter Forsvarsbygg å gi et tilbud som innebærer at det skjer en permanent overdragelse fra den private til staten.

Forsvarsbygg har gitt Skaret og andre berørte tilbud om vederlag for overdragelsen basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper, basert på likehetshensyn og en anerkjennelse av at innløsning etter reguleringsplanen for Ørland flystasjon er en ekspropriasjonslignende situasjonen. Forholdet til de private som staten faktisk eksproprierer fra innebærer imidlertid også at grunneiere i rød støysone ikke kan stilles bedre enn ved en ordinær ekspropriasjon eller innløsning. Et tilbud om at Forsvarsbygg skal betale vederlag basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper uten at det skjer en overdragelse, vil innebære en forskjellsbehandling fra de ordinære ekspropriasjons- og innløsningsstilfellene. En avtale som ikke innebærer at staten blir eier vil, i motsetning til det som er tilfelle ved ekspropriasjon eller innløsning, åpne for påvirkning fra utenforstående tredjemenn og for andre endringer av avtalen i strid med statens forutsetninger. Staten vil altså ikke oppnå noen sikkerhet for vederlaget som betales ut, og heller ikke for at innløsningen er permanent.

Sist pekes på at det i forbindelse med endelig behandling av reguleringsplanen for Ørland flystasjon ble uttalt i KMDs brev 10.08.2015 at:

«Departementet legger også vekt på at det er lite ønskelig med støyfølsom bebyggelse i rød sone for flystøy. Det anbefales ut fra dette at alternativer til innløsning begrenses. Det foreslås også at det tas inn i bestemmelsene at muligheten til senere innløsning faller bort når første tilbud er avslått og det er gjennomført tiltak som sikrer innendørs lydnivå på 42 dB.»

3.2.3 Dispensasjon og fradeling er en nødvendighet for gjennomføring av kjøpet

Sist fremheves at kommunens eventuelle dispensasjon og fradelingssamtykke er nødvendig for at kjøpet av Skarets våningshus skal kunne gjennomføres.

Kjøp av boliger gjennomføres i sin alminnelighet ved at kjøper tinglyses som ny eier i grunnboken. Når boliger overdras sammen med en tomt som allerede er kartfestet og matrikkelført, kan overdragelsen tinglyses uten kommunens medvirkning. Tilsvarende kan fradeling og overskjøting skje uten kommunens medvirkning i ekspropriasjonssaker.

Siden dette ikke er en ekspropriasjonssak, men et frivillig salg, og fordi våningshuset ikke skal selges sammen med hele eiendommen det står på, kreves det samtykke fra kommunen for blant annet fradeling for at kjøpet skal kunne gjennomføres. Dette følger av både plan- og bygningsloven § 20-1 og matrikkelloven § 10.

3.2.4 Konsekvensen av at dispensasjon/samtykke ikke gis

Dersom det skulle vise seg at kjøpet ikke lar seg gjennomføre er det Forsvarsbyggs oppfatning at reguleringsplanen for Ørland flystasjon pålegger staten en plikt som der er umulig eller urimelig tyngende å oppfylle. Staten kan ikke ha plikt til å kjøpe noe som det etter gjeldende lovverk ikke er anledning til å bli rettmessig eier av. Tinglysning er både den eneste måten staten kan få rettsvern for kjøpet på og den eneste gjennomføringen som innebærer at staten blir legitimert som eier.

4 SØKNAD OM SAMTYKKE TIL DELING ETTER JORDLOVA § 12

4.1 Innledning

Som påpekt av kommunen er dette en sak som også faller inn under virkeområdet for jordlova § 12, og de relevante leddene i bestemmelsen lyder som følger:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, 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.»

I forarbeidene til jordlova er det fremhevet at man ved den ovennevnte bestemmelsen:

«bort frå ein forbodstanke. Utgangspunktet må vere at deling kan tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsføresegna skal verne.»

Jordlova inneholder altså ingen bestemmelser som nedlegger et kategorisk forbud mot deling av jordbrukseiendom. Det må i hvert enkelt søknadstilfelle gjøres en konkret vurdering av om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Det følger av rundskriv M1/2013 «Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23» fra 1. juli 2013 punkt 8.3.1 på side 18 at hva som er...:

«... er en tjenlig variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken

bruksstruktur som er tjenlig ut fra hensynet til bosetting på landbrukseiendommer og arbeidsmuligheter».

Den konkrete vurderingen skal knytte seg til om:

- delingen har betydning for disponeringen av arealressursene og vern av disse, og om
- delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen fører til drifts- eller miljømessige ulemper i området.

I tillegg følger det avslutningsvis av annet ledd i jordloven § 12 at det også kan legges vekt på andre hensyn dersom disse faller inn under formålet med jordloven. Formålene bak jordloven framkommer av § 1 som lyder:

«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. Forvaltninga 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.

Basert på denne formålsparagrafen må kommunen i dette tilfellet se hen til:

- samfunnsutviklingen i området når det vurderes hva som vil være driftsmessige gode løsninger, og
- hvordan areal og kulturlandskap bør disponeres som grunnlag for blant annet menneskers helse og trivsel.

4.2 Disponeringen og vern av arealressursene endres ikke ved en deling

Samtykkekravet i jordlova § 12 gjelder alle deler av en landbrukseiendom, slik at hvis en enhet først faller inn under jordlova § 12, så gjelder kravet om samtykke til fradeling uten hensyn til om det som ønskes fradelte er den beste landbruksjorden eller areal som landbruksmessig er uinteressant. Det er imidlertid klart ut fra juridisk teori at karakteren av arealet som ønskes fradelte er av stor betydning for vurderingen av om samtykke kan gis. Dersom det er den beste landbruksjorden som søkes fradelte skal det gode og vektige grunner til for at samtykke skal gis. Dersom arealet ikke er nødvendig for gårdsdriften blir utgangspunktet et helt annet.

I denne saken er man i sistnevnte situasjon. Arealet som ønskes fradelte er kun nødvendig grunn under våningshuset og således landbruksmessig uinteressant. Arealet er allerede i dag bebygget og er slik plassert på eiendommen at det ikke er naturlig å innlemme det i jorda som drives. Fradelingen innebærer ikke at det oppstår en landbruksenhet som det er vanskelig å drive rasjonelt, og det vil heller ikke være anledning til å foreta bruksendringer av bygget eller andre endringer på den fradelte tomten uten kommunens samtykke. Det vil med andre ord ikke skje noen endring i disponeringen av arealressursene på gården ved fradelingen.

Utgangspunktet for vurderingen må altså være at hensynet til arealdisponering tilsier at fradelingssamtykke kan gis.

4.3 Driftsmessig god løsning sett hen til samfunnsutviklingen

Våningshuset på gården er riktignok normalt knyttet til gården og er en naturlig del av driften. Den foreliggende saken er imidlertid spesiell og skiller seg fra de fradelingssakene hvor dette har vært tillagt vekt ved vurderingen av om fradelingen innebærer en driftsmessig god løsning.

Som det fremkommer av punkt 1.2 over vurderer Skaret selv at hvorvidt grunnen under den innløste boligen fradeles eller ikke, ikke særskilt vil påvirke den driftsmessige løsningen i noen negativ retning. Derimot er det samfunnsutviklingen som har ledet til eventuelle driftsmessige ulemper for Skarets eiendom. I avtalen er de driftsmessige ulemper uansett søkt avhjulpet gjennom at Skaret mottar erstatning som skal sette ham i stand til å etablere sanitær- og andre fasiliteter i gårdsbrukets øvrige bygninger. Forsvarsbygg er også villige til å tilby Skaret å leie våningshuset tilbake til bruk i driften, forutsatt at huset er formelt overdratt til staten og at våningshuset ikke benyttes til støyfølsomt bruk.

I tillegg er det av betydning at Skaret i dag har leid ut all jord, og for ham er derfor våningshuset uansett av helt underordnet betydning for driften. Det er de øvrige bygningene på gården som først og fremst er viktige for at han skal kunne vedlikeholde og se til gårdsbruket.

Hensynet til en god driftsmessig løsning taler med andre ord for at samtykke skal gis, og det oppstår ingen ulemper som taler mot et slikt samtykke.

4.4 Hensynet til menneskers helse og trivsel - betydningen av rød støysone

Det må være klart at helsen og trivselen for de personene som bor i rød støysone vil kunne påvirkes av den økte kampflystøyen. Det vises her til begrunnelsen for innføringen av støysonene i kommunens arealplan og retningslinjen i T-1442. At jordlovens formål om å opprettholde landbruks- og kulturlandskapet må vike når hensyn som for eksempel støy blir tilstrekkelig sterke har gode grunner for seg. Blant annet ville det kunne ramme gårdbrukere som tilfeldigvis blir utsatt for støy urimelig hardt, dersom deres eiendommer i en delingssøknad skulle vurderes som om støybildet ikke avvek fra det normale.

At det er anledning til å legge vekt på planstatus for området i delingssøknaden følger også eksplisitt av rundskriv M1/2013 «Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23» fra 1. juli 2013 på side 19, fjerde avsnitt. Dette følger også helt klart av jordlova § 2, som bestemmer at loven ikke kommer til anvendelse på områder som:

«i reguleringsplan er lagt ut til annen fremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven¹ § 12-6» (vår understrekning)

Landbrukseiendommen til Skaret ligger i et området der det er regulert inn hensynssone etter plan- og bygningsloven § 11-8, altså ikke i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-6. Unntaket i jordloven § 2 kommer med andre ord ikke direkte til anvendelse. Likevel, dersom det på et senere tidspunkt skal utarbeides en reguleringsplan for området, vil området måtte reguleres slik at også Skarets eiendom i utgangspunktet blir unntatt fra samtykkekravet i delingslova, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.

4.5 Kulturlandskapet berøres ikke av fradeling

Sist påpekes særlig at kulturlandskapet ikke berøres av fradelingen. Riving forutsetter en selvstendig søknad fra grunneier.

5 OPPSUMMERING OG AVSLUTNING

Oppsummert er Skarets og Forsvarsbyggs oppfatning at det er inngått en avtale i tråd med reguleringsplanen for Ørland flystasjon og at denne avtalen setter Skaret i stand til å flytte ut av rød støysone. Avtalen setter også Skaret i stand til å drive gården videre, selv om han ikke bor på gården.

Forsvarsbygg mener i utgangspunktet at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra kommunens arealplan, fordi avtalen ikke er i strid med arealplanen. Derimot er avtalen i tråd med de vedtatte målene om å begrense støyfølsom bruk av bygninger i rød støysone.

Skulle dispensasjon likevel være nødvendig, søkes ved dette om dispensasjon. Både hensynet til de støyutsatte, bestemmelsene i den røde støysonen og hensynet til en videre gårdsdrift som er i tråd med samfunnsutviklingen taler for at dispensasjon skal gis. Også det faktum at avtalen er direkte foranlediget av kommunens reguleringsplan tilsier at det er grunnlag for å gi dispensasjon.

Jordlova oppstiller ikke et kategorisk forbud mot deling av landbrukseiendom. I denne saken taler derimot de hensyn som jordloven §§ 12 og 2 gir anvisning på for at det skal samtykkes til fradeling.

Av de grunner som fremkommer over bør også søknaden om fradeling i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 innvilges.

Ta gjerne kontakt dersom det er noe i dette brevet dere lurer på eller ønsker å diskutere med oss. Vi imøteser også en foreløpig tilbakemelding fra kommunen hva gjelder saksbehandlingen og forventet saksbehandlingstid i kommunen.

Med hilsen