

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

DELINGSSAK - FRADELING AV VÅNINGSHUS - 5015/73/4 - ØIEN PER KRISTIAN

Rådmannens innstilling

Med bakgrunn i sakens stilling og med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn tillatelse til fradeling av et verneverdig våningshus i tunet på landbrukseiendommen "Høien"- gnr 73, bnr 4 - i Ørland kommune. Arealet som følger med på delingen begrenses til våningshusets grunnflate og inntil 30 cm utenfor denne. Areal som godkjennes fradelt blir da ca. 130 kvadratmeter.

Vilkår som tinglyses som heftelser på eiendommen med våningshuset:

1. Eier/framtidig eier av gnr 73, bnr 4, sikres forkjøpsrett til den fradelte tomte og våningshuset.
2. Hjemmelshaver til den fradelte tomte plikter å delta i vedlikehold og eventuell ombygging av veier og gårds plass der de får adkomstrett. Unighet mellom partene avgjøres av Landbrukskontoret eller ved skjønn.

Andre vilkår:

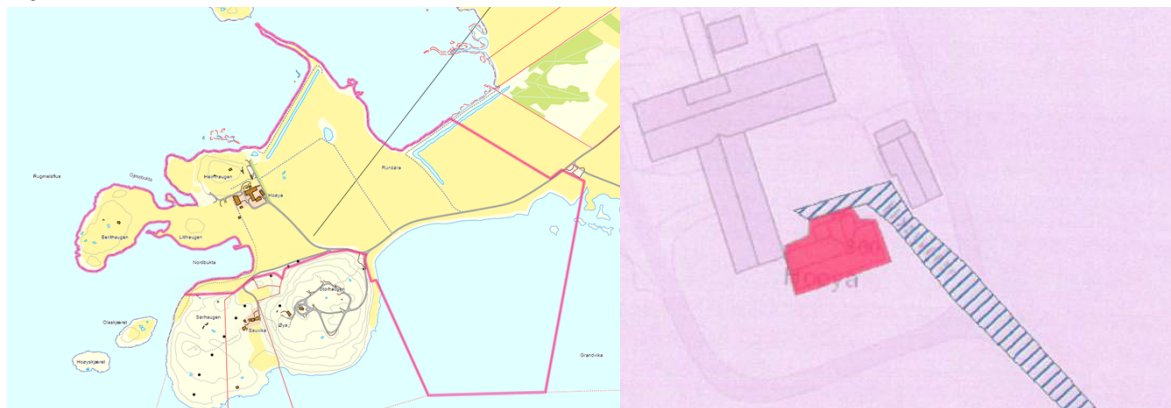
1. Bruk av adkomstrett må ikke gi driftsmessige ulemper for landbrukseiendommen.
2. Eier av våningshuset pålegges å ha brannvarsling med viderekobling i huset så lenge det er husdyr i fjøset eller dersom eier av gnr 73, bnr 4, eller kommunen, vurderer at dette er nødvendig.
3. Dersom vernestatusen på huset endres, og eier av gnr 73, bnr 4 ønsker huset revet, pålegges Forsvarsbygg å gjennomføre rivningen. Tomtearealet skal da tilbakeføres til gnr 73, bnr 4 til landbrukstakst.
4. Eier/framtidig eier av gnr 73, bnr 4, skal tilbys å leie tilbake bygningen.
5. Ved endring i reguleringsplan som tilsier at behovet for å forebygge støyp problemer ikke lenger er tilstede, skal tomt og våningshus tilbys solgt tilbake til eier/framtidig eier av gnr 73, bnr 4.
6. Avtale om innløsning av våningshus må være signert av eier av gnr 73, bnr 4 før fradeling kan gjennomføres.

Sakens bakgrunn og innhold

Landbrukskontoret fikk den 26.06.2019 oversendt søknad fra Forsvarsbygg på vegne av Per Kristian Øien, om fradeling av tomt med påstående våningshus i tunet på landbrukseiendommen "Høien" - gnr 73, bnr 4 - i Ørland kommune. Det vises til vedlagt fullmakt fra Per Kristian Øien til Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg datert 04.03.2019.

Det omsøkte arealet har en størrelse på 180 kvadratmeter. I tillegg skal Forsvarsbygg sikres tinglyst veirett på gårdens veier og i tunet.

Kart



Landbrukseiendommen "Høien" er på totalt 408 daa fordelt på 262 daa dyrkajord, 73 daa innmarksbeite og 73 daa annet areal. Det er husdyrhold med melk- og kjøttproduksjon på gården. Bygningsmassen på tunet består av driftsbygning, våningshus, redskapshus, uthus og noen mindre bygninger. Våningshuset har regional vernestatus.

Eier har enda ikke inngått avtale med Forsvarsbygg. Vi går ut ifra at eier av landbrukseiendommen vil tilbys mulighet til å "leie" bygningene tilbake mot å overta ansvar for vedlikeholdet. Det er uklart om eier ønsker å benytte seg av et eventuelt tilbud.

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

Forsvarsbygg viser til at fradelingen vil gi *åpenbare miljø- og helsemessige fordeler for driveren av landbrukseiendommen.*

Forsvarsbygg viser i sin begrunnelse i søknaden til Fylkesmannens avgjørelse i delingssak på landbrukseiendommen "Skardet" der fradeling av våningshuset nylig ble godkjent. Ørland kommune sa i første runde nei til fradeling både etter Plan og Bygningsloven og etter Jordloven. Avgjørelsen ble påklaget av Forsvarsbygg som fikk medhold av Fylkesmannen i Trøndelag den 17.06.2019.

Fylkesmannen *understreket imidlertid at hver sak må undergis en konkret vurdering, og at ett enkelt vedtak ikke nødvendigvis er førende for enhver fremtidig søknad om fradeling av våningshus.*

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 1 Formål: 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.

§ 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 rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven

§ 8. – 12

Delingen vil kunne påvirke naturmangfoldet hvis uønska arter får mulighet til og vokse og spre seg fra det fradelte arealet. Ut over dette ser vi ingen uheldige konsekvenser for naturmangfoldet.

Folkehelsevurdering

Prosessene rundt etableringen av kampflybasen og medfølgende forhandlinger rundt innløsning av bofunksjon eller støyisolering er en stor påkjenning for berørte grunneiere i rød støysone. Spesielt gjelder dette for de som har yrket sitt i landbruket og med hovedinntekter fra bruket. Avklaringsprosessene har tatt lang tid og det er viktig at søknaden behandles så raskt som mulig av hensyn til grunneierne.

Administrasjonens vurdering

Vår vurdering er at det skal svært mye til for å godkjenne den omsøkte delingen. Å fradele våningshuset på et aktivt gårdsbruk er svært kontroversielt. Forsvarsbygg må på sin side akseptere at det settes strenge vilkår for en slik godkjenning.

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 bosetting og aktiv drift ved dette bruket kan gjenopptas, dersom støybildet tillater dette. Det vil også være formålstjenlig å pålegge tilbakeføring av våningshuset til landbrukseiendommen, slik at eiendommen igjen har et bolighus i tunet.

Det er vanskelig å se at fradelingen legger til rette for en tjenlig bruksstruktur i landbruket. Det samme gjelder hensynet i jordloven om å ivareta hensynet til arbeid, driftsmessig gode løsninger og framtidige generasjoner sine behov. Det er også en risiko for forringelse av kulturlandskapet dersom vedlikeholdet av bygningene blir mangelfullt.

Fylkesmannens vedtak 17.06.2019 for eiendommen "Skardet" vil være et moment som må hensyntas av kommunen ved behandling av lignende saker.

Bakgrunnen for at kommunen må gå med på å godkjenne en fradeling er at fylkesmannen har akseptert Forsvarsbyggs krav om at fradeling av våningshuset er nødvendig for å kunne gi erstatning. Vi vurderer det slik at kommunen har havnet i en tvangssituasjon. Et negativt vedtak i kommunen vil bli påklaget av Forsvarsbygg som vil få medhold i klagebehandlingen. Resultatet blir da utsettelse av erstatningsoppgjøret til de støyberørte som har ventet veldig lenge på en avgjørelse.

Det vil være svært negativt for et gårdsbruk å ikke ha mulighet for opphold på gården. Fradeling av våningshuset på eiendommen "Høøien" er spesielt uheldig fordi det gjelder en gård med husdyr og melkeproduksjon. På en gård med husdyr vil det - for eksempel ved kalving - være behov for å oppholde seg i lengre perioder også nattetid. Selve produksjonen er dessuten arbeidsintensivt i onner og innhøstingsperioder i tillegg til daglig foring og stell av dyr. Det blir vanskeligere å følge med husdyra ved for eksempel inseminering og kalvinger dersom driver ikke har anledning til opphold over lengre tid. Sjeldnere tilsyn med dyr gir dårligere dyrevelferd og lavere avkastning.

Den langsiktige driftsverdien på gården vil være varig svekket. Å drifte en gård uten bolig vil medføre økte utgifter, økt tidsforbruk og lavere effektivitet i gårdsdrifta. Det er lite tvil om at en eiendom uten våningshus vil få en betydelig reduksjon i salgspris.

Så langt vi har erfart får eier tilbud om erstatning for verdien av våningshuset pluss en del av ulempene med kjøring fram og tilbake til ny bolig som et engangsbeløp. Vi er usikre på hvor mye nytte neste eier av gården vil ha av erstatningen som gis.

Det vil sannsynligvis bli en utfordring for Forsvarsbygg å vedlikeholde de verneverdige bygningene de overtar. Vi mener derfor at det er en reell risiko for at de aktuelle våningshusene som overtas av Forsvaret vil forfalle og bli et skjemmende element i kulturlandskapet, selv om ansvarsforholdet er klart og intensjonene er gode.

Vi erfarer også at tunareal som hittil er overtatt av Forsvarsbygg raskt gror igjen av ugras. Blant annet vil også svartelistede arter som bjørnekjeks og brunskogsnegler få anledning til å vokse og spre seg fra disse områdene. Vi vurderer det derfor slik at minst mulig areal må medfølge i overdragelsen av våningshuset.

Vi er også bekymret for at skadedyr som rotter og liknende, kan få tilhold i den fradelte bygningen. Forsvaret bør ha en beredskap mot dette.

Ved behandling av søknaden etter jordloven bør kommunen forsøke å begrense skadevirkningene ved å sette vilkår som er til beste for landbruket på kort og lang sikt.

Følgende forhold bør avklares før fradeling gjennomføres:

- Kan vernestatus på våningshuset endres ved behandling av en dispensasjonssøknad?
- Kan hele eller verneverdig del av våningshuset flyttes ut av rød støysone?

Vi mener følgende hensyn må ivaretas:

- Regler for gjenkjøpsrett/tilbakeføring dersom støysituasjonen eller vurdering av verneverdi blir endret i framtida. For noen gårdsbruk, avhengig av plassering, vil støynivået bli endret for eksempel ved endret flymønster.
- Gårdeiers mulighet for å bruke bygningen hvis dette er ønskelig.
- Forsvarsbygg må pålegges plikt til å delta i vedlikehold av veier og gårdsplass der de har veirett. Veier har vedlikeholdsbehov også om de ikke brukes, på grunn av værmessige påvirkninger.
- Forsvarets bruk av adkomstrett må ikke være til hinder for landbruksdrift for eksempel ved ugunstig parkering av kjøretøy.
- Forsvaret pålegges å ha brannvarsling på bygningen da dette vil være forebyggende i forhold til brannspredning til nabobygg med husdyr.
- Dersom eier av tilstøtende areal i samråd med kommunen ønsker rivning av våningshuset på grunn av dets tilstand, må Forsvarsbygg ha plikt til å ta kostnadene med dette. Tomtearealet bør tilbakeføres til gården dersom bygningen rives.
- Det bør lages planer og settes av midler til finansiering av større vedlikeholdsarbeider som for eksempel skifte av tak, vegger eller vinduer på de aktuelle bygningene.

Vedlegg:

- 1 Fullmakt
- 2 Rekvisisjon
- 3 Kartvedlegg
- 4 Søknad om dispensasjon
- 5 Søknad om oppretting og endring av matrikkelenhet - 5015/73/4