



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/23	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	16.10.2019

DELINGSSAK - FRADELING AV GÅRDSTUN - 5015/64/55 - NORSET HANS KRISTIAN OG MARIANNE

Rådmannens innstilling

Med bakgrunn i sakens stilling og med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn tillatelse til fradeling av hele gårdstunet med flere verneverdig hus på landbrukseiendommen "Norset"- gnr 64, bnr 55 - i Ørland kommune. Arealet som følger med på delingen begrenses til ca. 9,7 daa.

Vilkår som tinglyses som heftelser på den nye eiendommen som omfatter dagens tun på "Norset":

1. Eier/framtidig eier av gnr 64, bnr 55 sikres forkjøpsrett til det fradelte tunet og bygningene.
2. Hjemmelshavere til den fradelte eiendommen plikter å delta i vedlikehold og eventuell ombygging av veier og der de får adkomstrett. Uenighet mellom partene avgjøres av Landbrukskontoret eller ved skjønn.

Andre vilkår:

1. Det skal ikke medfølge dyrka mark i fradelingen.
2. Avlingsveier som går rundt tunet skal fortsatt tilhøre landbrukseiendommen "Norset".
3. Bruk av adkomstrett må ikke gi driftsmessige ulemper for landbrukseiendommen.
4. Dersom vernestatusen på bygningene endres, og eier av gnr 64, bnr 55 ønsker hele eller deler husene revet, pålegges Forsvarsbygg å gjennomføre rivningen. Tomtearealet og eventuelle gjenstående bygninger skal da tilbakeføres til gnr 64, bnr 55 til landbrukstakst.
5. Ved endring i reguleringsplan som tilsier at behovet for å forebygge støyproblemer ikke lenger er tilstede, skal tun med hus tilbys solgt tilbake til eier/framtidig eier av gnr 64, bnr 55.
6. Fradelingen kan ikke gjennomføres før det foreligger en avtale mellom Forsvaret og søkerne om kjøp av tunet på landbrukseiendommen "Norset"

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune fikk i søknad datert den 05.09.2019 oversendt søknad fra Marianne og Hans Kristian Norset om fradeling av hele gårdstunet på landbrukseiendommen "Norset" - gnr 64, bnr 55 - i Ørland kommune.

Det omsøkte arealet har en størrelse på ca. 9,7 daa. Arealet er betegnet som "annet markslag" i Nibios gårdskart.

Norset opplyser i søknaden at boligene og driftssenteret på deres eiendom ligger ca. 250 m fra kampflybasen, som det nærmeste til rullebanen av alle boligene på Ørland, og er derfor sterkt berørt i rød støysone.

I forhandlingsmøte den 29.08.19 har Staten ved Forsvarsbygg sagt at de vil legge frem tilbud om å kjøpe en større, og mer samlet del av eiendommen/tunet da flere bygninger på tunet vårt har regionalt vern samtidig som de er sammenbygd med ikke verna bygninger.

En fradeling vil også gi mulighet til å reetablere både bolig og driftsfunksjonene på egne arealer utenfor rød støysone, noe som det ikke vil være anledning til dersom Forsvarsbygg innløser bare deler av tunet og fradeler det fra eiendommen.

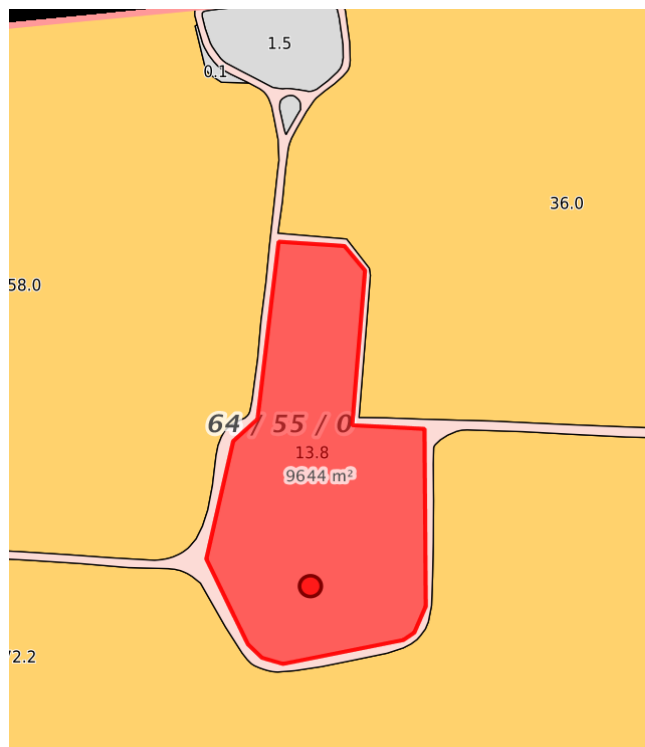
Fradelingen vil bidra til at ikke bare boligdelen, men også driftssenteret på gården kan flyttes ut av det som Forsvarsbygg beskriver som den helsemessig skadelige situasjonen i rød støysone.

Landbruksdriften kan opprettholdes og effektiviseres ved å bygge opp et nytt tun med mer effektiv bygningsmasse, som vil være i tråd med jordlovens formålsparagraf (første ledd).

Fradelingen vil bidra til mindre kjøring mellom eventuell ny bolig utenfor gården og driftssenteret. En gunstig relokalisering av et helt tun vil derfor gi mer hensiktsmessig driftsstruktur og innebære oppbygging av et mer energismart driftssenter nærmere der hovedtyngden av arealet befinner seg.

Ved en nyetablering vil det også kunne være økonomisk grunnlag for å bygge egen korntørke og lager.

Veirett på eksisterende veier over eiendommen gnr 64, bnr 55 vil sikres ved tinglysing.



Kart tunareal.

Landbrukseiendommen "Norset" er inkludert tilleggsareal på Flatneset, Grande og i Djupdalen på totalt 824 daa fordelt på 779 daa dyrkajord, 7 daa innmarksbeite og 38 daa annet areal. Det er kornproduksjon på gården. Bygningsmasse på tunet består av gammel og ny driftsbygning og våningshus som er bygd sammen. I tillegg er det en kårbolig, en garasje/verksted, et stabbur og to mindre bygg på tunet. Flere av bygningene har regional vernestatus.

Hensikten med fradelingen er Forsvarsbyggs ønske om å få nødvendig råderett over boliger i forbindelse med innløsning av bofunksjonen. Dette som ledd i «støyoppgjøret» i rød støysone rundt Ørland kampflybase. Husene kan ikke rives eller flyttes på grunn av verneinteressene.

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**. 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.

§ 12 deling: Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, 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 å 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 hele tunet på et aktivt gårdsbruk uten samtidig å sette vilkår om salg av restarealer er svært kontroversielt. Søkerne må akseptere at det settes strenge vilkår for en slik godkjenning.

Det som er positivt i forhold til andre gårdsbruk i samme situasjon er søkers planer om å etablere et nytt gårdstun utenfor rød støysone. Vi er enig i søkerens vurderinger om at dette gir mulighet for å opprette et tidsmessig gårdstun med mulighet for innsparinger av transport mm. Det er også positivt for eiendommen hvis det kan bygges ny korntørke/lager. Vi har tillit til at søkerne kan realisere sine planer som vil sikre bosetting og driftsgrunnlag for eiendommen. Det er avgjørende at det oppnås enighet med Forsvaret om betingelser og pris for salget.

Det må tas høyde for at støybildet kan endres i framtiden. En fradeling av tunet i dag, må ha vilkår som legger til rette for tilbakeføring av arealet og eventuelle gjenstående bygninger til landbrukseiendommen.

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 bolighus er nødvendig for å kunne gi erstatning. Vi vurderer det slik at kommunen har havnet i en tvangssituasjon med hensyn til erstatningsoppgjøret til de støyberørte.

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 bygningene som overtas av Forsvaret vil forfalle og bli et skjemmende element i kulturlandskapet, selv om ansvarsforholdet er klart og intensjonene er gode.

Det er også en risiko for forringelse av kulturlandskapet dersom vedlikeholdet av arealet rundt blir mangelfullt. Vi erfarer 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 er også bekymret for at skadedyr som rotter og liknende, kan få tilhold i de fradelte bygningene. 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 husene 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.
- Gårdeiers mulighet for å bruke bygningene 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.
- Dersom eier av tilstøtende areal i samråd med kommunen ønsker rivning av bygningene på tunet på grunn av deres tilstand, må Forsvarsbygg ha plikt til å ta kostnadene med dette. Tomtearealet bør tilbakeføres til gården dersom bygningene 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 Søknad om deling - 5015/64/55
- 2 Søknad
- 3 Kart

Saksprotokoll i Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner - 16.10.2019

Behandling:

Det ble foretatt befaring på eiendommen.

Landbruksnemndas leder foreslo å ta bort punkt nr. 6 i «Andre vilkår».

Votering

Rådmannens innstilling, og landbruksnemndas forslag om å fjerne punkt 6 under "Andre vilkår", enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med bakgrunn i sakens stilling og med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn tillatelse til fradeling av hele gårdstunet med flere verneverdig hus på landbrukseiendommen "Norset"- gnr 64, bnr 55 - i Ørland kommune. Arealet som følger med på delingen begrenses til ca. 9,7 daa.

Vilkår som tinglyses som heftelser på den nye eiendommen som omfatter dagens tun på "Norset":

1. Eier/framtidig eier av gnr 64, bnr 55 sikres forkjøpsrett til det fradelte tunet og bygningene.
2. Hjemmelshavere til den fradelte eiendommen plikter å delta i vedlikehold og eventuell ombygging av veier og der de får adkomstrett. Uenighet mellom partene avgjøres av Landbrukskontoret eller ved skjønn.

Andre vilkår:

1. Det skal ikke medfølge dyrka mark i fradelingen.
2. Avlingsveier som går rundt tunet skal fortsatt tilhøre landbrukseiendommen "Norset".
3. Bruk av adkomstrett må ikke gi driftsmessige ulemper for landbrukseiendommen.
4. Dersom vernestatusen på bygningene endres, og eier av gnr 64, bnr 55 ønsker hele eller deler husene revet, pålegges Forsvarsbygg å gjennomføre rivningen. Tomtearealet og eventuelle gjenstående bygninger skal da tilbakeføres til gnr 64, bnr 55 til landbrukstakst.
5. Ved endring i reguleringsplan som tilsier at behovet for å forebygge støyproblemer ikke lenger er tilstede, skal tun med hus tilbys solgt tilbake til eier/framtidig eier av gnr 64, bnr 55.