



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/20	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	16.10.2019

DELINGSSAK - FRADELING AV VÅNINGSHUS - 5015/65/3 - FLATNES TOR INGE

Rådmannens innstilling

Med bakgrunn i spesielle forhold rundt Ørland kampflybase og med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn tillatelse til fradeling av et verneverdig kårhus på landbrukseiendommen "Flatnes"- gnr 65, bnr 3 - i Ørland kommune, med vilkår. Arealet som følger med på delingen begrenses til husets grunnflate og inntil 30 cm utenfor denne. Areal som godkjennes fradelt blir da ca. 80 kvadratmeter.

Vilkår som tinglyses som heftelser på eiendommen med våningshuset:

1. Eier/framtidig eier av gnr 65, bnr 3 sikres forkjøpsrett til den fradelte tomte og kårhuset.
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. Adkomst til det omsøkte huset legges i samråd med grunneier øst for denne bygningen. Adkomst som omsøkt gjennom tunet på gnr 65, bnr 3 godkjennes ikke.
2. Bruk av adkomstrett må ikke gi driftsmessige ulemper for landbrukseiendommen.
3. Eier av kårhuset pålegges å ha brannvarsling med viderekobling i huset, dersom eier av gnr 65, bnr 3, eller kommunen, vurderer at dette er nødvendig.
4. Dersom vernestatusen på huset endres, og eier av gnr 65, bnr 3 ønsker huset revet, pålegges Forsvarsbygg å gjennomføre rivningen. Tomtearealet skal da tilbakeføres til gnr 65, bnr 3 til landbrukstakst.
5. Eier/framtidig eier av gnr 65, bnr 3 skal tilbys å leie tilbake bygningen.
6. Ved endring i reguleringsplan som tilsier at behovet for å forebygge støyproblemer ikke lenger er tilstede, skal tomt og hus tilbys solgt tilbake til eier/framtidig eier av gnr 65, bnr 3.

Sakens bakgrunn og innhold

Landbrukskontoret fikk den 15.07.2019 oversendt søknad fra Forsvarsbygg på vegne av Tor Inge Flatnes, om fradeling av tomt med gamle kårstua på "Fagereng" på landbrukseiendommen "Flatnes" - gnr 65, bnr 3 - i Ørland kommune. Det vises til vedlagt fullmakt fra Tor Inge Flatnes til Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg datert 26.02.2019.

Det omsøkte arealet har en størrelse på 102 kvadratmeter. I tillegg skal Forsvarsbygg sikres tinglyst veirett på gårdens veier.

Landbrukseiendommen "Flatnes" er på totalt 211 daa fordelt på 200 daa dyrkajord og 11 daa annet areal. Det er kornproduksjon på gården. Bygningsmasse på tunet består av driftsbygning, 3 våningshus og flere andre bygninger. Det omsøkte tidligere kårhuset har regional vernestatus. De to andre våningshusene skal beholdes av eier som planlegger fortsatt å bo på gården. Med dagens flymønster kommer flyene omtrent rett over tunet på "Flatnes".



Eier har fått tilbud om avtale med Forsvarsbygg. I følge tilbudet kan eier av landbrukseiendommen få mulighet til å "leie" bygningen tilbake mot å overta ansvar for vedlikeholdet. Det er uklart om eier ønsker å benytte seg av tilbudet om å leie bygningen.

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

Forsvarsbygg viser til at fradelingen vil gi *åpenbare miljø- og helsemessige fordeler* ved at bosetting i rød støyzone unngås.

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 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 støyzone. 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 i dette tilfelle vil fradelingen ikke ha så skadelig innvirkning på landbrukseiendommen som i de andre delingssakene vi har fått i rød støyzone. Dette med

bakgrunn i at det omsøkte huset ligger et stykke unna selve tunet på eiendommen "Flatnes" og at det er to gjenværende våningshus på gården. Det er likevel viktig at det settes vilkår for fradelingen. Slik vi ser det er det spesielt uheldig at den skisserte adkomsten til kårhuset går rett igjennom tunet på landbrukseiendommen. Det er en annen adkomst mot eiendomsgrensa i øst som har vært brukt til dette huset.

Det må tas høyde for at støybildet kan endres i framtiden. En fradeling av huset i dag, må ha vilkår som legger til rette for at huset og tomta selges tilbake til landbrukseiendommen, dersom støybildet tillater dette.

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 sannsynligvis bli en utfordring for Forsvarsbygg å vedlikeholde de verneverdige bygningene de overtar. Vi mener at det er en reell risiko for at de freda 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 det verneverdige huset.

Vi er også bekymret for at skadedyr som rotter ol. 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:

- Avtale mellom Forsvarsbygg og eier av gnr 65, bnr 3 må signeres av partene.
- Kan vernestatus på våningshuset endres ved behandling av en dispensasjonssøknad?
- Kan 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.
- Gårdens 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.

- 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 så rimelig som mulig 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 Søknad om tiltak, oppretting, endring av matrikkelenhet og rekvisisjon av oppmålingsforretning - gnr.65 bnr.3 i Ørland kommune
- 2 Fullmakt
- 3 Rekvisisjon
- 4 Kartvedlegg
- 5 Søknad om dispensasjon

Saksprotokoll i Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner - 16.10.2019

Behandling:

Det ble foretatt befaring på eiendommen.

Endring av areal som godkjennes fradelt til ca. 145 kvadratmeter. Arealet gjelder grunnflate under stue og uthus.

Votering

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt med endring av areal for godkjent fradeling.

Vedtak:

Med bakgrunn i spesielle forhold rundt Ørland kampflybase og med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn tillatelse til fradeling av et verneverdig kårhus og et uthus på landbrukseiendommen "Flatnes"- gnr 65, bnr 3 - i Ørland kommune. Arealet som følger med på delingen begrenses til husenes grunnflate og inntil 30 cm utenfor disse. Areal som godkjennes fradelt blir da ca. 145 kvadratmeter.

Vilkår som tinglyses som heftelser på eiendommen med våningshuset og uthuset:

1. Eier/framtidig eier av gnr 65, bnr 3 sikres forkjøpsrett til den fradelte tomte og kårhuset og uthusene.
2. Hjemmelshaver til den fradelte tomte plikter å delta i vedlikehold og eventuell ombygging av veier og gårdsplass der de får adkomstrett. Unighet mellom partene avgjøres av Landbrukskontoret eller ved skjønn.

Andre vilkår:

1. Adkomst til de omsøkte husene legges i samråd med grunneier øst for bygningene. Adkomst som omsøkt gjennom tunet på gnr 65, bnr 3 godkjennes ikke.
2. Bruk av adkomstrett må ikke gi driftsmessige ulemper for landbrukseiendommen.
3. Eier av kårhuset pålegges å ha brannvarsling med viderekobling i husene, dersom eier av gnr 65, bnr 3, eller kommunen, vurderer at dette er nødvendig.
4. Dersom vernestatusen på huset endres, og eier av gnr 65, bnr 3 ønsker et eller begge husene revet, pålegges Forsvarsbygg å gjennomføre rivningen. Tomtearealet skal da tilbakeføres til gnr 65, bnr 3 til landbrukstakst.

5. Eier/framtidig eier av gnr 65, bnr 3 skal tilbys å leie tilbake bygningene.
6. Ved endring i reguleringsplan som tilsier at behovet for å forebygge støyproblemer ikke lenger er tilstede, skal tomt og hus tilbys solgt tilbake til eier/framtidig eier av gnr 65, bnr 3.