

Torgeir Johan Hoff

Breidablikkveien 10
7142 Uthaug

Deres ref.

Vår ref.
4606/2021/174/309/EDMBAK

Dato
25.02.2021

GODKJENNING ETTER JORDLOVEN - NY TOMT FOR BOLIG - 174/309 - TORGEIR HOFF

Delegert sak nr.: 21/9

Saksopplysninger:

Torgeir Johan Hoff søkte den 03.11.2020 om tillatelse til fradeling av en ca 2 daa stor boligtomt fra sin landbrukseiendom "Uthaug" gnr 174, bnr 13 m.fl. Fradeling i dette området krever dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser.

Formålet er bygging av nytt våningshus for familien, i forbindelse med at våningshuset på gården skal innløses og rives av Forsvarsbygg.

Selve fradelingen skjer fra gnr 174/309 som er ett av flere bruksnr som inngår i driftsenheten med hovednr 174/13 tilhørende Torgeir Johan Hoff. Parsellen består av ca 14 daa dyrkajord. Parsellen har tidligere vært bebygd over lengre tid, fram til ca 1985. Dette medfører at jordsmonnet i parsellen ikke er av den beste kvalitet til jordbruksformål.

Eiendommen er totalt på 471 daa, derav 327 daa fulldyrka, 25 daa skog og 119 daa anna areal. Gården drives med melk- og kjøttproduksjon i tillegg til noe korn.

Gården ligger i rød støysone i forhold til Ørland Flystasjon og familien er tilbudt innløsning av bofunksjon som forhandlingsløsning i støyoppgjøret for gårdsbruk i rød sone.

Den omsøkte tomta ligger i gul støysone. Det er i gjeldende kommuneplan ikke generelt byggeforbud i gul sone. Søknaden er sendt på høring i og med at tomta som søkes fradelt ligger i LNFR-område.

Saken er spesiell med hensyn til handlingsrommet for forhandlinger for gårdsbruk i rød sone. En er kjent med at Forsvarsbygg i lignende innløsningssaker vurderer klausulering av gjenstående landbrukseiendom mot ny boligbebyggelse på landbrukseiendommen både i rød og gul sone. Med

Brukerne påpeker at dersom forhandlingsløsningen skulle vise seg å ikke betinge klausulering av eiendommen mot bygging vil de ikke trenge å dele ifra tomta til ny bolig/nytt våningshus. Nytt hus vil da bli satt opp som et vanlig våningshus i forbindelse med gårdsbruket, selv om det blir litt avstand til tunet og driftsbygningene.

Søknaden har vært på høring hos Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune. Statsforvalteren setter en forutsetning om at det tinglyses en urådighet på eiendommene som formuleres slik:

Eiendom gnr. 174 bnr. 13 og eiendom gnr. 174 bnr. (bruksnummer til ny boligtomt fylles inn) kan ikke avhendes eller pantsettes hver for seg uten samtykke av Ørland kommune v/landbrukskontoret. Samlet avhending eller pantsettelse krever ikke samtykke.

Trøndelag fylkeskommune skriver at *området har et potensial for automatisk fredete kulturminner under dagens markoverflate. Dersom det blir aktuelt å realisere tiltaket slik det er beskrevet vurderer vi det nødvendig med en arkeologisk registrering ved hjelp av gravemaskin innenfor både ny byggetomt og område for tilbakeføring til landbruk.*

Rettslig utgangspunkt:

§ 9: Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

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

Naturmangfoldloven § 8 - 12

Kommunen har vurdert saken i forhold til naturmangfold og kulturminner ved behandling etter Plan og Bygningsloven.

Vurdering:

Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Fra et landbruksfaglig ståsted vurderes det som en driftsmessig god løsning at familien kan bo i nærheten av driftsbygningen. Fordelen ved å tillate fradeling er at melkeproduksjonen på landbrukseiendommen kan videreføres. Ørland kommune har et politisk vedtak om å legges det så godt til rette som mulig for støyberørte innbyggere. Statsforvalteren har foreslått å ta inn i jordlovsvedtaket at det tinglyses en "rådighetsbegrensning" som sikrer at gården "Uthaug" (174/13) og tomten (nytt gnr/bnr) ikke kan avhendes eller pantsettes hver for seg uten samtykke fra Ørland kommune. Vi er enige i denne vurderingen.

I og med at det skal føres tilbake et nesten tilsvarende areal med dyrkajord til eiendommen når det eksisterende våningshuset rives, vurderes den omsøkte fradelingen som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes heller ikke spesielt negativt av den omsøkte fradelingen.

Avslutningsvis er det vår vurdering at en, gitt de forutsetninger og vilkår som er lagt til grunn og nevnt her, vil anbefale at søknaden om fradeling godkjennes etter jordloven.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret i Ørland med vedtak i Ørland Landbruksnemnd 12.02.2020.

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av ca 2 daa dyrkajord til ny tomt for våningshus på landbrukseiendommen "Uthaug" gnr 174, bnr 13 m.fl i Ørland.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland samtykke til den omsøkte fradelingen av en boligtomt på ca 2 daa, fra samme eiendom.

Følgende vilkår gjelder for godkjenning etter jordloven:

1. Det blir tinglyst en "rådighetsbegrensning" for eiendommen gnr. 174 bnr. 13 m.fl og boligtomt gnr. 174 bnr. (bruksnummer til ny boligtomt fylles inn). Disse kan ikke avhendes eller pantsettes hver for seg uten samtykke av Ørland kommune v/Landbrukskontoret. Samlet avhending eller pantsettelse krever ikke samtykke.»
2. Det blir utført arkeologisk registrering på ny byggetomt og areal som blir tilbakeført ved riving av eksisterende våningshus på gnr 174, bnr 13.

Begrunnelse:

Vilkår om rådighetsbestemmelse vil knytte boligtomten til landbrukseiendommen. Jordvernet og landbruksinteressene blir da ikke vesentlig tilsidesatt.

NB! Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk, herunder Plan- og bygningsloven, Naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Klagerett

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Med hilsen

Edmar Bakøy
Landbruksrådgiver
Ørland kommune

Vedlegg

- 1 Søknad om tiltak - Rekvisisjon av oppmålingsforretning - ny grunneiendom - 174/309
- 2 Situasjonsskart

Kopi til:

Statsforvalteren i Trøndelag	Postboks 2600	7734	STEINKJER
Forsvarsbygg	Postboks 405 Sentrum	0103	OSLO
TRØNDELAG	Fylkets hus Postboks	7735	STEINKJER
FYLKESKOMMUNE	2560		