



Søknad om fradeling av tomt etter pbl § 20-1 og jordlova § 12. Spørsmål om dispensasjon.

1 Innledning

1.1 Kort om fradelingsaken – formålet med fradelingen

Denne saken gjelder fradeling av tomt i tilknytning til våningshuset og kårboligen (heretter omtalt som boligene) som Hans Aage Næsset, innehaver av gården gnr.74 bnr.5 i Ørland kommune, ønsker å selge til Forsvarsbygg (se vedlagt fradelingssøknad). Formålet med overdragelsen av boligene, og derved også formålet med fradelingen, er å legge til rette for at Hans Aage Næsset 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 støysone for kampflybasen på Ørland. Næsset har ønsket en slik løsning for sin gårdsdrift og bosituasjon.

Bakgrunnen for løsningen er reguleringsplanen for Ørland flystasjon, vedtatt av KMD 10.08.2015. I denne planen 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 MFN_{day} ≥ 100 dBA eller L_{den} = 62 ≥ dBA, angitt som beregnet frittfelt lydnivå. Det er altså i reguleringsplanen for Ørland flystasjon vedtatt politisk at gårdbrukere, som Hans Aage Næsset, skal få anledning til å selge våningshuset sitt og samtidig drive gården videre.

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

Kommunens tillatelser er nødvendige for at overdragelsen fra Næsset 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 matrikkeloven. For å opprette en ny matrikkelenhet må kommunen blant annet gi fradelingstillatelse i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 m. Det er også et spørsmål om det er nødvendig å i tillegg søke dispensasjon fra kommunens arealplan, jf. plan- og bygningsloven § 19-1. Siden Næssets eiendom 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 kommer til at dispensasjon er nødvendig, skal dette brevet anses som 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 etter plan- og bygningsloven § 20-1 m i dette brevet. Det vises derimot til punktene 3 og 4 under, som begge viser hvorfor det må samtykkes til fradeling.

1.2 Partsforholdet – Forsvarsbygg og Hans Aage Næsset

Fradelings- og eventuelt også dispensasjonssøknaden, samt denne begrunnelsen er utarbeidet av Forsvarsbygg som kjøper av boligene med tilhørende tomt. Grunneier Hans Aage Næsset har som hjemmelshaver gitt Forsvarsbygg fullmakt til å håndtere fradelingsprosessen og har samtykket i søknaden om fradeling.

Forsvarsbygg ønsker imidlertid å presisere at Næsset heller ikke har noen innvendinger mot at fradelingen gjennomføres som omsøkt. Den ønskede innløsningen/overdragelsen av boligene kan naturligvis få negative følger for gården og mulighetene for å drive denne fremover, men Næsset mener at hvorvidt grunnen under de innløste boligene fradeles eller ikke, ikke særskilt vil påvirke dette i noen negativ retning. Dette kan bekreftes ved direkte kontakt enten med Hans Aage Næsset selv på 958 08 900 eller med advokat Svein Aalling på 922 68 141.

2 Dispensasjon er ikke nødvendig

2.1 Innledning

Området hvor gården til Næsset ligger er regulert til LNFR, hvilket i utgangspunktet tilsier at tiltak som ikke direkte gjelder nødvendig bebyggelse og stedbunden næring kan være i strid med dette arealplanformålet. Forsvarsbygg mener imidlertid at arealplanen som sådan tilsier at det ikke er nødvendig med dispensasjon i denne saken. Begrunnelsen for dette er at for det samme området er det også gitt andre retningslinjer og bestemmelser som må hensynstas, og som tilsier at fradeling må tillates.

2.2 Arealplanens øvrige retningslinjer og bestemmelser

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 bygningssaker som denne – også innenfor LNFR-området. 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 LNF-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 LNF-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 «LNF-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 hensynssoner 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 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

Hans Aage Næsset og Forsvarsbygg har forhandlet om, og har i stor grad kommet til enighet om overdragelse av boligene. Avtalen er i tråd med arealplanen fordi den gir Næsset mulighet til å flytte ut av rød støysone. Avtalen bidrar med andre ord til at formålet med støysonen oppnås, jf. punkt 2.2.2 over. At Næsset ønsker en slik løsning er et hensyn som i henhold til arealplanen skal tillegges vesentlig vekt, jf. punkt 2.2.1 over. Sist innebærer fradelingen gårdstunet at Næsset 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 Næsset som blir utsatt for økt støy, jf. punkt 2.2.3 over.

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 mener derfor at det i utgangspunktet ikke er nødvendig å søke dispensasjon i denne saken.

3 Eventuell søknad om dispensasjon

3.1 Innledning

For det tilfellet kommunen likevel skulle komme til at dispensasjon er nødvendig, inngis ved dette også begrunnet 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 søknaden om dispensasjon

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. 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 Næssets 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.

3.3 Dispensasjon og fradeling er en nødvendighet for gjennomføring av kjøpet

Sist fremheves at kommunens eventuelle dispensasjon og fradelingssamtykke er nødvendig for at kjøpet av Næssets boliger 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.

3.4 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

Ved dette søkes også om samtykke til deling etter jordlova § 12. De relevante leddene i bestemmelsen lyder:

«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.»

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

«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 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 formålsparagrafen må kommunen i dette tilfellet derfor også 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 og uten hensyn til om det som ønskes fradelt er den beste landbruksjorden eller areal som landbruksmessig er uinteressant. Det er imidlertid klart ut fra juridisk teori at karakteren av arealet som ønskes fradelt er av stor betydning for vurderingen av om samtykke bør gis. Dersom det er den beste landbruksjorden som søkes fradelt 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 fradelt er kun gårdstun 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 byggene eller andre endringer på de fradelte tomtene uten kommunens samtykke. Det vil med andre ord ikke skje noen endring i disponeringen av arealressursene på gården ved fradelingen.

Utgangspunktet er altså være 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 Næsset selv at hvorvidt grunnen under de innløste boligene fradeles eller ikke, ikke særskilt vil påvirke den driftsmessige løsningen i noen negativ retning. Dette må det legges vesentlig vekt på. I avtalen er de driftsmessige ulemper uansett søkt avhjulpet gjennom at Næsset 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 Næsset å leie våningshuset tilbake til bruk i driften, forutsatt at huset er formelt overdratt til staten og at våningshuset ikke benyttes til støyfølsom bruk.

Det må også legges vekt på at det er samfunnsutviklingen som er begrunnelsen for overdragelsen, og derfor også for fradelingssøknaden.

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 anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven¹ § 12-6» (vår understrekning)

Landbrukseiendommen til Næsset 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 Næssets 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 Næssets og Forsvarsbyggs oppfatning at overdragelse av boligene setter Næsset i stand til å flytte ut av rød støysone samtidig som han kan drive gården videre. Dette er i tråd med arealplanen for området. Det er derfor ikke nødvendig med dispensasjon fra kommunens arealplan.

Skulle dispensasjon likevel være nødvendig, anses dette brevet som en begrunnet søknad 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. Disse forholdene tilsier også at fradelingssøknaden i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 m skal innvilges.

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 deling.

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 vennlig hilsen

Allan Utnes

Rådgiver, Forsvarsbygg