

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Landbruksnemnd	

FRADELING AV HELT GÅRDSTUN - JORDLOVSBEHANDLING - HANS AAGE NESSET - 174/5

Rådmannens innstilling

Med bakgrunn i behandling av lignende saker og med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland tillatelse til fradeling av et helt gårdstun på landbrukseiendommen "Brynildbukten"- gnr 174, bnr 5 m fl - i Ørland kommune. Arealet som følger med på delingen begrenses til bygningenes grunnflate og inntil 30 cm utenfor disse samt gårds plass i mellom husene i tunet. Areal som godkjennes fradelt blir da ca 1060 kvadratmeter. Grensen for arealet skal trekkes så langt ut fra "Nessaveien" som mulig.

Omsøkt veirett godkjennes ikke da veien tilhører et veilag av medlemmer som sogner til veien.

Vilkår som tinglyses som heftelser på eiendommen med bygningene på tunet:

1. Eier/framtidig eier av gnr 174, bnr 5 sikres forkjøpsrett til den fradelte tomte og husene.
2. Hjemmelshavere til den fradelte eiendommen (tunet) plikter å delta i vedlikehold og eventuell ombygging av privat vei som fører fram til eiendommen. Uenighet mellom partene avgjøres av Landbrukskontoret eller ved skjønn.

Andre vilkår:

1. Adkomstrett må etableres ved innmelding i "Nessaveien" veilag.
2. Eier av husene på tunet pålegges å ha brannvarsling med viderekobling i bygningene dersom eier av gnr 174, bnr 5, eller kommunen, vurderer at dette er nødvendig.
3. Dersom vernestatusen på bygningene endres, og eier av gnr 174, bnr 5 ønsker hele eller deler husene revet, pålegges Forsvarsbygg å gjennomføre rivningen. Tomtearealet skal da tilbakeføres til gnr 174, bnr 5 til landbrukstakst.
4. Eier/framtidig eier av gnr 174, bnr 5, skal tilbys å leie tilbake bygningene.
5. Ved endring i reguleringsplan som tilsier at behovet for å forebygge støyproblemer ikke lenger er tilstede, skal tomt og våningshus, låve og andre bygninger tilbys solgt tilbake til eier/framtidig eier av gnr 174, bnr 5.
6. Bruk av adkomstrett må ikke være til hinder for landbruksdrift for eksempel ved ugunstig parkering av kjøretøy.

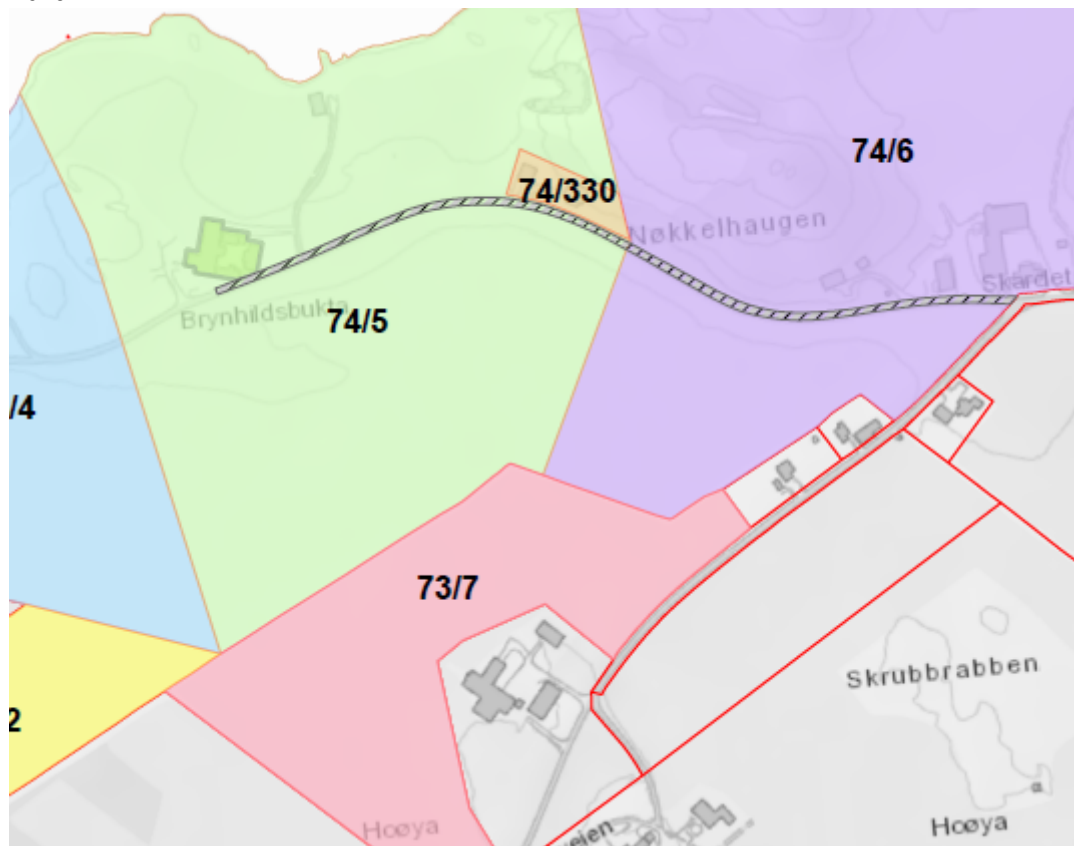
Sakens bakgrunn og innhold

Landbrukskontoret fikk den 19.01.2019 oversendt søknad fra Forsvarsbygg på vegne av Hans Aage Nasset, om fradeling av tomt som omfatter hele bygningsmassen på gårdstunet på landbrukseiendommen "Brynhildbukten" - gnr 174, bnr 5 - i Ørland kommune. Det vises til vedlagt fullmakt fra Hans Aage Nasset til Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg datert 10.03.2019.

Det omsøkte arealet har en størrelse på ca 1060 kvadratmeter. I tillegg søker Forsvarsbygg om å få veirett på den felles grendaveien, "Nessaveien".

Tunet består av våningshus og flere andre bygninger som er bygd sammen. Hele tunet er betegnet som verneverdig og har regional vernestatus. Det er ønskelig fra selgers side at den verneverdige bygningsmassen samles på samme eiendom med Forsvarsbygg som hjemmelshaver. Løsningen anføres å være best egnet med hensyn til bevaring og forvaltning av bygningsmassen, samtidig som det er mest rasjonelt for videre gårdsdrift på gnr. 174 bnr. 5.

Kart



Landbrukseiendommen "Brynhildbukten" m fl er inkludert arealer i Døsvika og på Nord-Grand på totalt 391 daa fordelt på 341 daa dyrkajord, 11 da overflatedyrka jord, 2 daa innmarksbeite, 4 daa skog og 33 daa annet areal. Det er kornproduksjon på gården. I tillegg dyrkes noe gras.

Eier har kjøpt nytt bolighus på Uthaug og vil bosette seg der. Han planlegger å fortsette gårdsdrifta og har planer om å sette opp ny driftsbygning/redskapshus i haugen vest for tunet på "Brynildbukten".

Bygningsmassen på det eksisterende tunet består av en driftsbygning, 2 våningshus, uthus og stabbur. Det er i varierende alder og tilstand på bygningene. Bygningene er lite egnet til fortsatt bruk i gårdsdrifta dersom bare boligene alternativt skulle fradeles.

Eier har inngått avtale med Forsvarsbygg. Vi går ut ifra at eier av landbrukseiendommen tilbys mulighet til å "leie" bygningene tilbake mot å overta ansvar for vedlikeholdet. Så langt vi har forstått ønsker ikke eier å benytte seg av et slikt tilbud.

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

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 tidligere delingssak. (Skaret) Ørland kommune sa 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 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 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 det skal svært mye til for å godkjenne den omsøkte delingen. Å fradele hele tunet 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 disse bygningene 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 bygningene til landbrukseiendommen, slik at eiendommen igjen har et bolighus i tunet.

Driftsbygningen som søkes fradelt er utdatert i forhold til dagens drift. Uthus mm er heller ikke tilpasset dagens drift og det vil begrenset nytte for eier. Vernestatus gjør det dessuten vanskelig å tilpasse bygningene for eier. Det vil være bedre å bygge ny driftsbygning/redskapshus og oppholdsrom. Når fradeling av boliger først skal skje vurderer vi det som akseptabelt at også den øvrige bygningsmassen følger med.

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

Kommunen må ta hensyn til at Fylkesmannens vedtak 17.06.2019 for eiendommen "Skardet" vil legge premisser for kommunens 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 våningshus er nødvendig for å kunne gi erstatning. Vi vurderer det slik at kommunen har havnet i en tvangssituasjon med hensyn til erstatningsoppgjør til de støyberørte.

Det vil være svært negativt for et gårdsbruk å ikke ha mulighet for opphold på gården. 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 kjenner til har eier fått tilbud om erstatning for verdien av våningshusene mens de andre bygningene i liten grad kompenseres. I tillegg er en del av ulempene med kjøring fram og tilbake til ny bolig erstattet 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 bygningene.

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 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.
- Forsvaret bør pålegges å ha brannvarsling da dette vil være forebyggende i forhold til brannspredning på verneverdige bygninger.
- 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 Søknad om fradeling av gårdstun i rød støysone - 174/5 - Nessaveien 49 og 51
- 2 Fullmakt
- 3 Fradelingskart
- 4 Nabokart
- 5 Begrunnelse fradeling og søknad dispensasjon
- 6 Fradelingsskjema