

NOTAT

Arne Nordgård Plan og forvaltning
Edmar Bakøy Landbruk

Deres ref.

Vår ref.

1928/2021/174/309/ARNNOR

Dato

22.01.2021

LANDBRUKSFAGLIG VURDERING - FRADELING AV TOMT TIL VÅNINGSHUS FRA EIENDOMMEN 5057-174/309. SØKER TORGEIR HOFF

Torgeir Hoff søker om fradeling av tomt på ca 2 daa fra gnr 174 bnr 309.

Gnr 174/309 er ett av flere bruksnr som inngår i driftsenheten med hovednr 174/13 tilhørende Torgeir Johan Hoff. Parsellen består av ca 14 daa dyrkajord. 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.

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

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 tomten ligger i gul støysone. Det er i gjeldende kommuneplan ikke generelt byggeforbud i gul sone. Søknaden er sendt på høring i og med at tomten som søkes fradelt ligger i LNF-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 et avtalt byggeforbud og av rivingen av eksisterende våningshus vil landbrukseiendommen da stå uten våningshus.

Brukerne ønsker å legge tilrette for å videreføre husdyrholdet på gården og påpeker behovet for å bo i umiddelbar nærhet av hensyn til dyrevelferd og tilsyn. Nytt våningshus på den omsøkte tomten anses isolert sett å være en god driftsmessig løsning med dagens intensive driftsopplegg. Jordvernet er viktig og fradeling av tomt på dyrka jord er generelt i strid med

jordverninteressene. I denne saken er det imidlertid verdt å påpeke at nettotapet av dyrkajord blir minimalt i og med at det frigjøres tomte- og hageareal i tunet når våningshuset der rives.

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.

Fra et landbruksfaglig ståsted vurderes det som en driftsmessig god løsning, slik Statsforalteren har foreslått og situasjonen tatt i betraktning, å ta inn i jordlovsvedtaket at det tinglyses en rådighetsbegrensning som sikrer at gården 174/13 og tomten gnr/bnr ikke kan avhendes eller pantsettes hver for seg uten samtykke fra Ørland kommune.

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.

Med hilsen

Ketil Kvam
Enhetsleder
Ørland kommune