

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Landbruksnemnd	

FRADELING AV VÅNINGSHUS PÅ "GRØNBAKKEN" -163/12 - ANN MARGARETH MOEN OG MARTIN HÅGÅRD

Rådmannens innstilling

Med bakgrunn i behandling av lignende saker og med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland tillatelse til fradeling av et våningshus med tomt på ca 100 kvadratmeter fra eiendommen "Grønbakken" gnr 163, bnr 9, 12. Arealet som følger med på delingen begrenses til bygningens grunnflate og inntil 30 cm utenfor denne. Det tillates bare adkomstrett fra fylkesvei 6404 (Nordgrandveien).

Vilkår som tinglyses som heftelser på eiendommen med våningshuset:

1. Eiere/framtidig eiere av gnr 163, bnr 9 og 12 sikres forkjøpsrett til den fradelte tomta og huset.
2. Hjemmelshavere til den fradelte eiendommen plikter å delta i vedlikehold og eventuell ombygging av vei og gårdsplass der det gis veirett. Uenighet mellom partene avgjøres av Landbrukskontoret eller ved skjønn.

Andre vilkår:

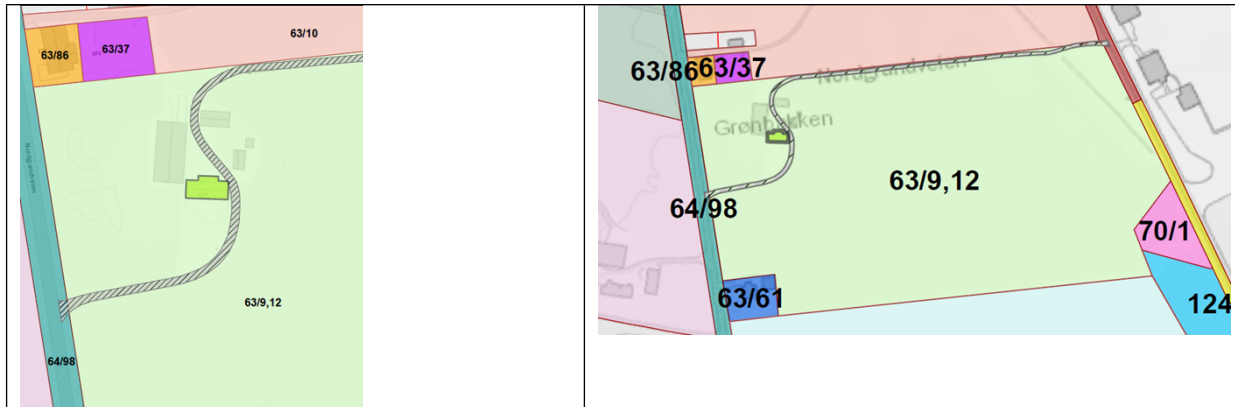
1. Det må være inngått en signert avtale mellom Forsvarsbygg og eierne av gnr 163, bnr 9 og 12 om overtagelse av våningshuset.
2. Eier av våningshuset pålegges å ha brannvarsling med viderekobling i bygningen dersom eier av gnr 163, bnr 9 og 12, eller kommunen, vurderer at dette er nødvendig.
3. Dersom vernestatusen på bygningene endres, og eier av gnr 163, bnr 9 og 12 ønsker hele eller deler husene revet, pålegges Forsvarsbygg å gjennomføre rivningen. Tomtearealet skal da tilbakeføres til gnr 163, bnr 9 og 12 til landbrukstakst.
4. Eiere/framtidig eiere av gnr 163, bnr 9 og 12, 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 tilbys solgt tilbake til eier/framtidig eier av gnr 163, bnr 9 og 12.
6. Bruk av adkomstrett må ikke være til hinder for landbruksdrift for eksempel ved ugunstig parkering av kjøretøy.

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune fikk den 06.12.2019 oversendt søknad fra Forsvarsbygg på vegne av Ann Margareth Moen og Martin Hågård, om fradeling av tomt med våningshuset på "Grønbacken" på landbrukseiendommen "Nystykket" - gnr 164, bnr 33 og 163, bnr 9, 12 m fl - i Ørland kommune. Det vises til vedlagt fullmakt fra eierne til Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg datert 24.04.2019.

Det omsøkte arealet har en størrelse på ca 100 kvadratmeter. I tillegg skal Forsvarsbygg sikres tinglyst veirett på gårdens veier.

Landbrukseiendommen "Nystykket" er på totalt 266 daa fordelt på 249 daa dyrkajord og 17 daa annet areal. Det er melkeproduksjon på eiendommen. Det ble for noen år siden bygd samdriftsfjøs med løsdrift og melkerobot på utskilt tom på eiendommen. Ann Margaret Moen og Martin Hågård har overtatt drifta av dette fjøset. Dyrkamarka benyttes sammen med leide arealer til grasproduksjon. Det dyrkes også noe korn. Bygningsmassen på landbrukseiendommen består utenom samdriftsfjøset av 3 våningshus, 3 eldre fjøs og flere andre bygninger. Det omsøkte bolighuset har lokal vernestatus. Ett av de to andre våningshusene vurderes overdratt til eiernes datter som er odelsjente. Det siste skal foreløpig beholdes av eierne.



Eierne har fått tilbud om avtale med Forsvarsbygg. Ifølge tilbudet kan eiere av landbrukseiendommen få mulighet til å "leie" bygningen tilbake mot å overta ansvar for vedlikeholdet. Huset er i veldig bra stand og eierne vurderer å leie det tilbake fra Forsvarsbygg dersom det oppnås en fornuftig avtale om dette.

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 støysone 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 støysone unngås.

Forsvarsbygg viser i sin begrunnelse i søknaden til Fylkesmannens avgjørelse i delingssak på landbrukseiendommen "Skardet" der fradeling av våningshuset i 2019 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. 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.

§ 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 skjønns 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 hatt i rød støyzone. Dette med bakgrunn i at det omsøkte huset er et av i alt tre beboelige våningshus på gården.

Det er likevel viktig at det settes vilkår for fradelingen. Ved behandling av søknaden bør kommunen forsøke å begrense skadevirkningene ved å sette vilkår som er til beste for landbruket og kulturlandskapet på kort og lang sikt.

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.

Forsvarsbyggs krav om at fradeling av våningshus er nødvendig for å kunne gi erstatning setter kommunen i en tvangssituasjon. Et negativt vedtak i kommunen vil bare sette i gang en klagebehandling med gitt utfall og utsette erstatningsoppgjøret til de støyberørte som allerede 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, grevling ol. kan få tilhold i den fradelte bygningen dersom den ikke leies tilbake av eierne. Forsvaret bør i tilfelle ha en beredskap mot dette.

Slik vi ser det er det uheldig at den skisserte adkomsten til huset går rett igjennom tunet på eiendommen "Grønbakken" og fortsetter videre til FV - 6406. Det er etter vår vurdering unødvendig med to adkomstveier fram til huset.

Følgende forhold bør avklares før fradeling gjennomføres:

- Avtale mellom Forsvarsbygg og eierne av gnr 163, bnr 9, 12 må være signert av partene.

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.
- Forsvaret bør pålegges å ha brannvarsling på bygningen da dette vil være forebyggende i forhold til brannspredning til nabobygg.
- 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 fradeling - 163-12 - Nordgrandveien 170
- 2 Fradelingsskjema
- 3 Fradelingssøknad
- 4 Fullmakt
- 5 Fradelingskart
- 6 Nabokart