

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Landbruksnemnd	

FRADELING AV GÅRDSTUN - 164/33 - BEHANDLING ETTER JORDLOVEN.

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland samtykke til fradeling av ca. 4 daa tunareal fra landbrukseiendommen "Nystykket" gnr 164, bnr 33 i Ørland.

Det forutsettes at det ikke medfølger dyrkamark i fradelingen.

Sakens bakgrunn og innhold

Det vises til oversendt søknad den 26.02.2020 fra Ann Margaret Moen og Martin Hågård om fradeling av tunet på landbrukseiendommen "Nystykket" - gnr 164, bnr 33 og 163, bnr 9 m fl - i Ørland kommune. Gården ligger i rød støysone ved Ørland hovedflystasjon.

Det omsøkte arealet har en størrelse på ca 4 daa og omfatter alle bygningene på dette tunet. Det gjelder våningshuset som ikke er verneverdig, et båsfjøs og en garasje. Alle bygningene er i bra stand men driftsbygningen må ombygges hvis den skal få tilfredsstillende standard for husdyr. Fjøsset brukes nå som lager.

Kart over "Nystykket"



Eierne er i dag bosatt på "Grønnbakken". De forhandler med Forsvaret om innløsning av denne boligen. De ønsker en leieavtale med Forsvarsbygg for å bruke våningshuset på "Grønnbakken" som midlertidig oppholdssted i framtida.

Tunet på "Nystykket" skal i henhold til søknad overdras til selgernes datter Ingrid Therese Hågård som er odelsjente.

Begrunnelse for fradelingen er at eiendommen har i alt 3 separate gårdstun, alle med våningshus og fjøsbygninger. Foruten tunet på "Nystykket" og "Grønnbakken" er det også et beboelig hus i gårdstunet på "Langrabben". Bolighuset på "Langrabben" er det som ligger lengst unna flyplassen. Det er etter søkerens vurdering ikke nødvendig med så mange boenheter på eiendommen. De mener at fradelingen kan bidra til at bygningene vedlikeholdes bedre og at dette vil berike kulturlandskapet i området.

Landbrukseiendommen "Nystykket" m fl er på totalt 266 daa fordelt på 249 daa dyrkajord og 17 daa annet areal. Det er melkeproduksjon på gården. Det er for noen år siden bygd samdriftsfjøs med løsdrift og melkerobot på utskilt tom på eiendommen. Ann Margaret og Martind Hågård har overtatt drifta av dette fjøset.

Eid og leid melkekvote er ca. 350 tonn. Produksjonen skjer i en moderne driftsbygning som ligger uavhengig av alle de tre tunene. Dyrkamarka benyttes sammen med leide arealer ca 110 daa til grasproduksjon. I tillegg til grasproduksjon brukes noe dyrkamark til dyrking av korn.

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 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

Delingen vil ikke gi noen påvirkning på naturmangfoldet.

Folkehelsevurdering

Situasjonen etter etablering av Ørland flystasjon som ny hovedflybase er belastende for mange gårdbrukere. De vil være en fordel å bli ferdig med nødvendige avklaringer som følge av innkjøp av Forsvarets nye fly og etablering av flybasen.

Administrasjonens vurdering

Staten v/Forsvaret har bestemt at det, som en frivillig ordning, skal tilbys innløsning av bofunksjon på våningshus i rød støysone. Alternativt tilbys oppisolering av slike hus etter fastsatte kriterier. På gårdsbruk innebærer et innløsningstilbud også tilbud om en ulempestatning for kjøring og reisetid pga bosted utenfor gården. Innløste bolighus rives, med mindre de er omfattet av regionalt eller lokalt vern. I de tilfellene fradeles hus med nødvendig tomt fra den øvrige gårdsbebyggelsen og hjemmelen overføres staten. Kommuneplanen påpeker at landbruk i rød støysone har høy prioritet. Det er fra kommunens side viktig å bidra til å legge til rette for videre landbruksdrift og husdyrhold i planområdet. Landbrukseiendommen det her er snakk om, er på denne bakgrunn en viktig driftsenhet, fordi den er et husdyrbruk med moderne driftsapparat og stort potensiale. Intensjonene i reguleringsplanen var i større grad å gjøre tilpasninger enn å planlegge for fraflytting. Er det det som er resultatet? Nybygging er begrenset i kommuneplanen, men muligheten for fradeling er ikke begrenset i planen. En fradeling som omsøkt innebærer ikke økt bosetting eller opprettelse av nye boenheter i rød støysone.

I utgangspunktet er det vår vurdering at det landbruksfaglig sett er uheldig med innløsning av bofunksjon og fradeling av våningshus på aktive gårdsbruk. Våningshuset på "Nystykket" er ikke verneverdig og vil derfor bli revet dersom det innløses av Forsvaret. Det er derfor bare tap av lagerplass i det gamle fjøset og garasjen som, ved en fradeling, kan utgjøre en viss ulempe for landbrukseiendommen «Nystykket».

Denne lagerplassen vil kunne kompenseres med at det nå jobbes med løsninger på en ny type bygninger som skal gi beitedyr i området mulighet for ly for støy og uheldig påvirkning fra flyaktivitet. På landbrukseiendommen det her er snakk om vil dette i praksis kunne gi mulighet for økt lagerplass i disse bygningene utenom beitesesongen.

Å ta vare på en stor bygningsmasse betyr store vedlikeholdskostnader. I og med at det er tre tun og tre våningshus på landbrukseiendommen kan det, ut fra en driftsmessig behovsvurdering, være gode grunner for å selge noe av bygningsmassen.

På bakgrunn av dette konkluderer rådmannen med at den omsøkte fradelingen kan godkjennes etter jordloven.

Vedlegg

- 1 Søknad om fradeling - 164/33
- 2 Kart - Søknad om fradeling - Hågård
- 3 Svar på foreløpig svar om mangelfull søknad
- 4 Betraktninger rundt fradelingen av Nystykket