

Møteinnkalling

Utvalg: Åfjord landbruks- og utmarksnemnd
Møtested: Åfjord rådhus, Kommunestyresalen
Møtedato: 05.10.2017
Tid: 09:00

Forfall meldes til servicetorget som sørger for innkalling av varamedlemmer.

Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Møtet starter med befaring på Barøya – oppmøte på Rådhuset kl. 09.00

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Walter Solberg	Leder	ÅF-AP
Ingrid Gauslaa Hårstad	Nestleder	ÅF-V
Lise Grøtting Sørheim	Medlem	ÅF-AP
Brit Hoås	Medlem	ÅF-KRF
Lars A Lien	Medlem	ÅF-H
Roy Jonny Larsen	Medlem	ÅF-SP
Wenke Osen Børmark	Medlem	ÅF-AP

Saksnr	Sakstittel	Lukket
	Saker til behandling	
PS 12/17	1630/59/14 og 60 - Dispensasjon, fradeling, tomtejustering samt tilleggsareal - Ingrid Johanne Haugsnes - Hubakkveien	
PS 13/17	1630/67/4 - Omdisponering og fradeling av eiendom - Jens Olav Sundland og Erica F. L. Blengsli - Lauvøya	

Drøftingssaker:

- Fradeling ved arveoppgjør, Nordheim gnr 65/3,6 på Barøya Befaring
- Boligtomt, gnr 63/11 på Rånes
- Søknad om tilskudd viltfond – Åfjord fjellstyre

Informasjon:

- Lovendringer i jord- og konsesjonslov
Presentasjon fra kurs ved Fylkesmannen er utsendt

Walter Solberg
komiteleder

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
12/17	Åfjord landbruks- og utmarksnemnd	05.10.2017

Saksbehandler: Per Ola Johansen

**1630/59/14 OG 60 – OMDISPONERING OG FRADELING AV BOLIGTOMT, SAMT
TILLEGGSAREAL - INGRID JOHANNE HAUGSNES - HUBAKKVEIEN**

Vedlegg:

- Søknad om fradeling av boligtomt m/kartutsnitt
- Gårdskart

Sakens bakgrunn og innhold:

Åfjord kommune har fra Ingrid Johanne Haugsnes mottatt søknad om omdisponering og fradeling av boligtomt på eiendommen 59/14, 60 i Hubakkan.

Eiendommen 59/14,60 består av 2 teiger og har ihht. Gårdskart et totalareal på 41,3 daa. Arealet er fordelt på henholdsvis 27,3 daa jordbruksareal, 7,2 daa skogareal og 6,8 daa anna areal.

Ny tomt fradeles delvis fra gnr. 59/60 og delvis fra 59/14. Gnr. 59/60 får et bebygd tilleggsareal fra 59/14.

Ny boligtomt (2) får et areal på ca. 1200 m². Ihht. gårdsskart består deler av omsøkt areal av ca. 0,5 daa fulldyrka jord/innmarksbeite, og har i de seinere år blitt brukt til beite.

I kommunens arealplan er arealet som ønsket fradelt avsatt til boligformål. I forhold til grensejusteringer for tomt nr. 1, hvor driftsbygning skal innlemmes i 59/60, vil det ikke beslaglegges vesentlig med produktiv mark. Tilleggsarealet er klassifisert som bebygd, og grensene legges i en avstand på 4 meter fra driftsbygning slik at det sikrer adkomst rundt bygget. Tilleggsarealet til tomt 1 vil dermed grense mot dyrka jord nord for driftsbygning.

Dagens tomt 59/60 har to adkomster til Hubakkveien. Etter fradeling vil den østlige adkomsten bli adkomst til ny boligtomt nr. 2. Begge tomtene får 1 adkomst.

Vurdering:

VURDERING ETTER JORDLOVEN:

Lovgrunnlaget:

Jordloven har til formål å legge forholdene slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene), kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

En samfunnsgagnlig bruk innebærer at man tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoner sine behov. Forvaltningen av arealressursene skal være miljøforsvarlig og blant annet ta hensyn 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.

Den nye delingsbestemmelsen har som utgangspunkt at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene som § 12 er satt til å ivareta. Målet med § 12 er altså å hindre oppdeling av landbrukseiendom som er uheldig av hensyn til landbruksinteressene.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderingen inngår mellom annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til ei driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Selv om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom delingen vil ivareta hensynet til bosettingen i området.

.....

Det søkes om omdisponering og fradeling av tomt til boligformål, og vil ihht. gårdskart beslaglegge ca. 0,5 daa dyrka jord/innmarksbeite. Ellers omhandler søknaden tomtegrensejusteringer i forhold til ny boligtomt og gammel driftsbygning.

I henhold til § 9 i jordloven kan det gis tillatelse til omdisponering av dyrka jord hvis det er samfunnsgagnlig ut fra hensynet til bosetting, ikke skaper drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket eller forringer kulturlandskapet.

Omsøkt fradeling vil ikke føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Dagens bruk av arealet er begrenset, og dyrkajorda som drives i dag grenser mot driftsbygning nord for omsøkt tomt.

Omsøkte fradeling vil styrke bosettingen i området.

Kulturlandskapet vil bli noe berørt.

Et sterkt vern av landbrukets produksjonsarealer er viktig for å sikre areal til matproduksjon. I forhold til denne søknaden vil ca. 0,5 daa fulldyrka jord/innmarksbeite bli berørt. I kommunens arealplan er arealet avsatt til boligformål. Dette momentet er vektlagt fra Åfjord

kommunes side. Samtidig vektlegges også at fradelingen ikke vil føre til vesentlige framtidige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

På bakgrunn av de momenter som er belyst, vil en kunne tillate omdisponering og fradeling som omsøkt.

Vi vet ved erfaring at det kan oppstå konflikter mellom jordbruksinteresser og de som blir eiere av slike eiendommer, spesielt med tanke på at det er jordbruksareal i nærliggende område som gjødsles og beites. Det oppfordres derfor til åpenhet og forståelse for dette.

Rådmannens innstilling:

Åfjord kommune v/landbruks- og utmarksnemnda gir følgende tillatelse etter jordloven:

1. I henhold til jordlovens § 9 gis det tillatelse til omdisponering av 0,5 daa fulldyrka jord/innmarksbeite til boligformål fra eiendommen 59/14,60.
2. I henhold til jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av 0,5 daa fulldyrka jord/innmarksbeite til boligformål fra eiendommen 59/14,60.



Åfjord kommune

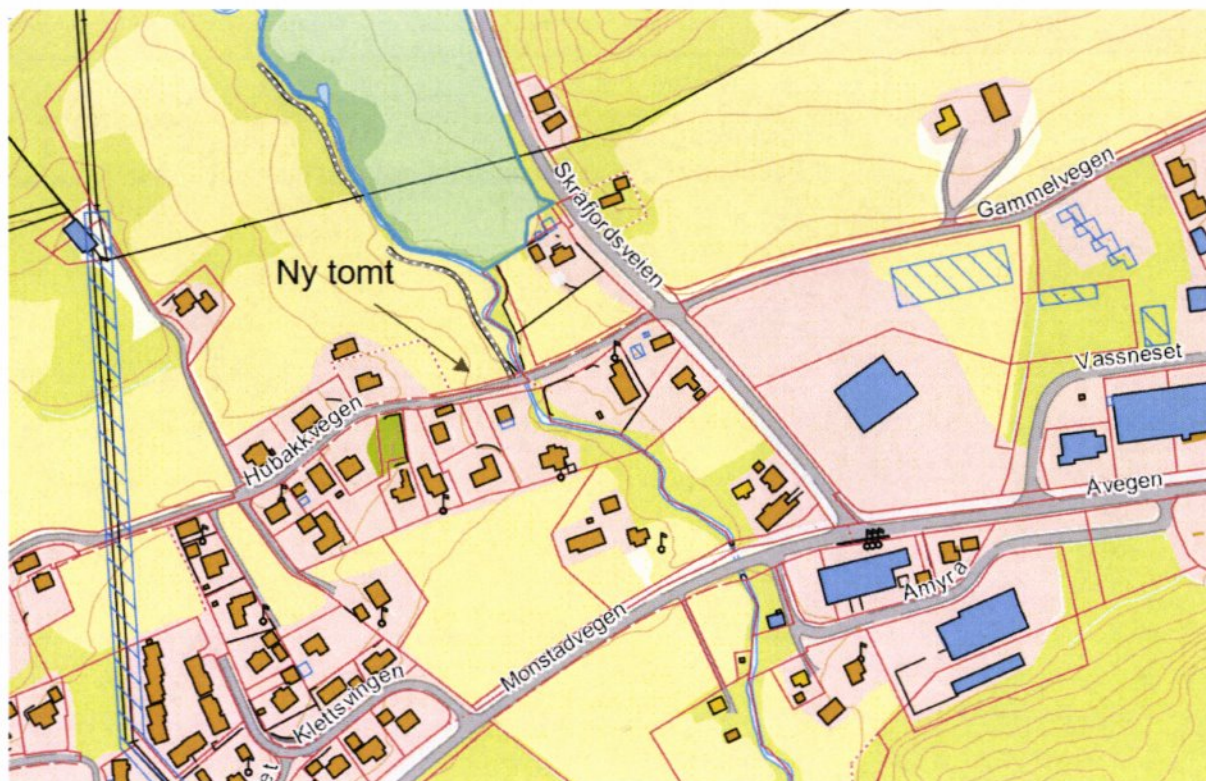
Øvre Årnes 7

7170 Åfjord

Åfjord 08.08.17

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV, FRADELING AV TOMT TIL BOLIGFORMÅL, JUSTERING AV TOMTEGRENSE SAMT TILLEGGSAREAL EKSISTERENDE TOMT – Gnr 59, Bnr. 14 og 60

Vi søker med dette om fradeling av ny boligtomt på eiendom 59/14 og 60 i Hubakken, Åfjord. Den nye tomten vil ha et areal på ca 1 200m² hvorav ca 500m² på eiendom 59/14 og ca 700m² av 59/60.



Kartutsnitt som viser det aktuelle området i Hubakken

Ca 1 da av det aktuelle arealet har de siste årene vært brukt til beiteareal. Vi har lånt 5-7 sauer av andre drivere for å holde vegetasjonen nede slik at området ikke skal gro igjen. I kommunens arealplan er arealet avsatt til boligformål. For å få til en brukbar tomt ønsker vi å innlemme deler av tomt 59/60. Dette vil gi tilnærmet to like tomter på ca 1 200m².



Utsnitt gjeldende arealplan

Den gamle driftsbygningen benyttes i dag som garasje/ lager. Denne bygningen ligger på eiendom 59/14. Bygningsmassen hører naturlig til våningshuset på 59/60. Vi ønsker derfor samtidig å justere eiendomsgrensene slik at driftsbygningen blir en del av 59/60. Det er ønskelig å legge grensene i en avstand på 4m fra driftsbygningen slik at det sikrer adkomst rundt bygget med traktor eller andre kjøretøy fra gårdsplassen, rundt bygget til østfasaden hvor det er port inn til kjeller. Dette vil gi et tilleggsareal på 4-500m², jfr. Utsnitt av flyfoto nedenfor.

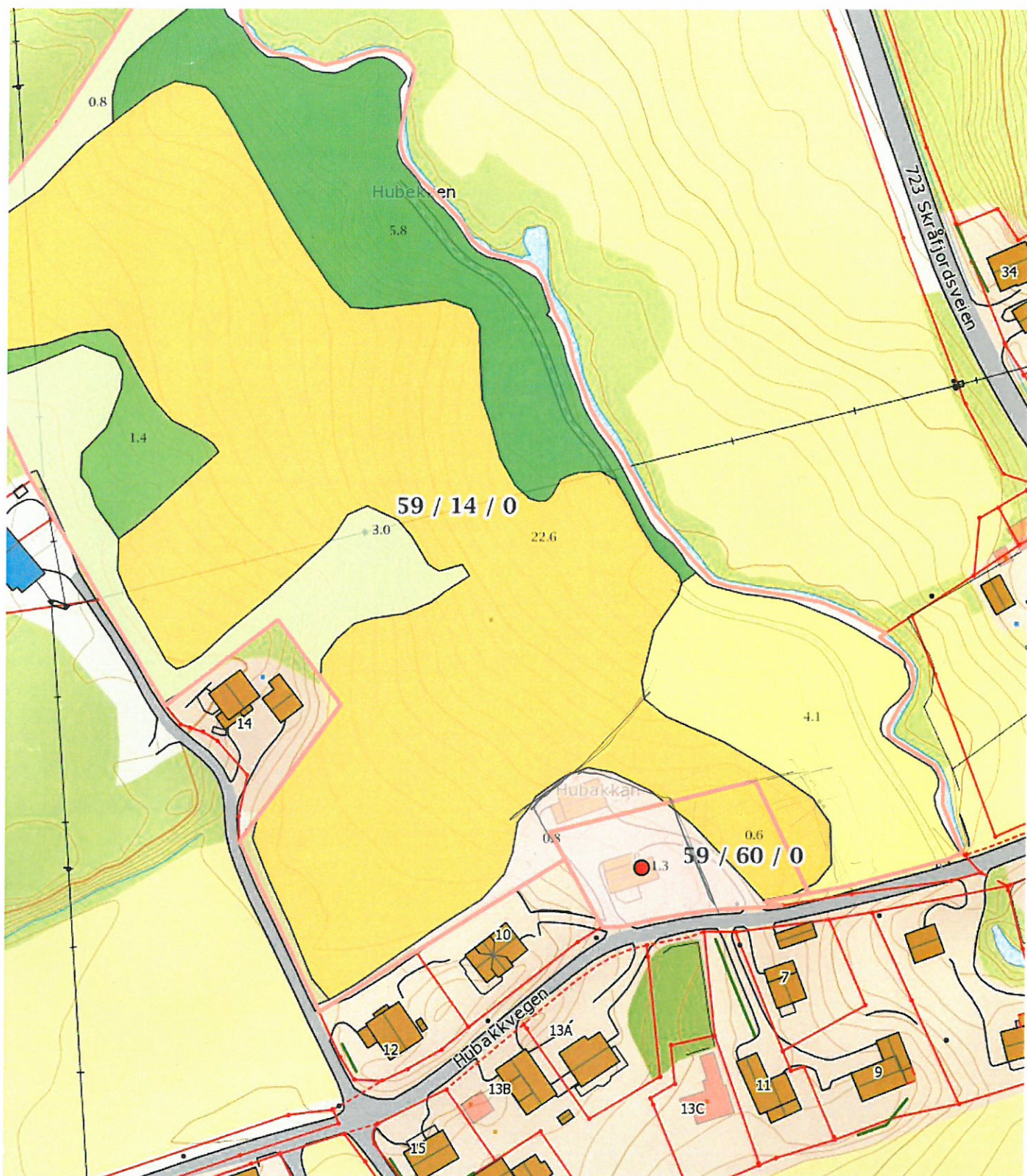


Dagens tomt 59/60 har to adkomster til Hubakkveien. Etter fradeling vil den østlige adkomsten bli adkomst til ny boligtomt slik at begge tomtene får 1 adkomst. Det vil derfor ikke bli behov for flere avkjørsler fra kommunal vei.

Med hilsen

Ingrid Johanne Haugsnes
Hubakkveien 8
7170 Åfjord

Ingrid Haugsnes



0 10 20 30m

Målestokk 1 : 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 28.09.2017

GÅRDSKART 1630-59/14
Tilknyttede grunneiendommer:
59/60 - 59/14



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING

==	Fulldyrka jord
≡	Overflatedyrka jord
≡	Innmarksbeite
S	Skog av særst høg bonitet
H	Skog av høg bonitet
M	Skog av middels bonitet
L	Skog av lav bonitet
i	Uproduktiv skog
≡	Myr
≡	Åpen jorddekt fastmark
≡	Åpen grunnlendt fastmark
≡	Bebyggd, samf, vann, bre
≡	Ikke klassifisert
Sum:	

AREALTALL (DEKAR)

	23.2	
	0.0	
	4.1	27.3
	0.0	
	5.8	
	1.4	
	0.0	
	3.8	11.0
	0.0	
	0.2	
	0.0	0.2
	2.8	
	0.0	2.8
	41.3	41.3

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
□ Eiendomsgrenser

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
13/17	Åfjord landbruks- og utmarksnemnd	05.10.2017

Saksbehandler: Vemund Stjern

**1630/67/4 - OMDISPONERING OG FRADELING AV EIENDOM - JENS OLAV
SUNDLAND OG ERICA F. L. BLENGSLI - LAUVØYA**

Vedlegg:

1. Søknad fra Jens Olav Sundland og Erica F.L. Blengsli
2. Kartvedlegg 1, 2, 3, 4 og 5
3. Kartutsnitt fra gårdskart – gnr. 67 bnr. 4
4. Notat- drøftingssak i LU-nemnda – utdrag fra møteprotokollen, møte 27.04.2017

Sakens bakgrunn og innhold:

Åfjord kommune har fra Jens Olav Sundland og Erica F.L. Blengsli, på vegne av Walter Sundland, mottatt søknad om omdisponering og fradeling av 2,5 daa boligtomt på eiendommen 67/4 på Lauvøya. Det poengteres at det er satt en grense på 2 daa for konsesjonsfrihet.

Eiendommen består av 2 teiger og har i henhold til gårdskart et totalareal på 113,2 daa. Arealet er fordelt på henholdsvis 92,7 daa jordbruksareal, 20,5 daa anna areal.

Søker opplyser i sin søknad at de er i en prosess med å ta over slektsgården, og at de har et ønske om å bosette seg og etablere seg på Lauvøya.

Omsøkt boligtomt med adkomst er vist på vedlegg nr. 1 og 2.

Leder i landbruks- og utmarksnemnda (Walter Solberg) og saksbehandler (Hilde Haugdahl Humstad) gjennomførte befaring med Jens Olav Sundland på Lauvøya 25.04.17. Landbruks- og utmarksnemnda fikk presentert tomteønske med bilder fra befaringen i møte den 27.04.17.

Vurdering:

VURDERING ETTER JORDLOVEN:

Lovgrunnlaget:

Jordloven har til formål å legge forholdene slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene), kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

En samfunnsgagnlig bruk innebærer at man tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoner sine behov. Forvaltningen av arealressursene skal være miljøforsvarlig og blant annet ta hensyn 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.

Den nye delingsbestemmelsen har som utgangspunkt at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene som § 12 er satt til å ivareta. Målet med § 12 er altså å hindre oppdeling av landbrukseieendom som er uheldig av hensyn til landbruksinteressene.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderingen inngår mellom annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til ei driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Selv om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom delingen vil ivareta hensynet til bosettingen i området.

I henhold til § 9 i jordloven kan det gis tillatelse til omdisponering av dyrka jord hvis det er samfunnsgagnlig ut fra hensynet til bosetting, ikke skaper drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket eller forringer kulturlandskapet.

.....
Det søkes om omdisponering og fradeling av tomt til boligformål og vei, og vil i henhold til gårdskart beslaglegge ca. 0,2 daa fulldyrka jord og 2,2 daa innmarksbeite.

Et sterkt vern av landbrukets produksjonsarealer er viktig både nasjonalt og lokalt for å sikre areal til matproduksjon.

Omsøkt fradeling vil beslaglegge fulldyrka jord til adkomstvei. Tomta blir liggende som ei øy i jordbrukslandskapet, med varig tap av jordbruksareal. Adkomsten til omsøkt tomt vil gi ei dårlig arrondering av resterende jordbruksareal. Uansett hvor adkomsten legges, så vil det føre til oppdeling av sammenhengende jordbruksareal.

Omsøkt plassering av boligtomt kan erfaringsmessig føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Kulturlandskapet vil bli noe berørt.

Åfjord kommune v/landbruks- og utmarksnemnda ser positivt på at søker ønsker å bosette seg i området. Bosettingshensynet kan allikevel ivaretas ved at søker vurderer tomt på «Skogahaugen», gnr. 67/31. Dette området eies av Berget Eiendom hvor grunneier er eier. Denne eiendommen ligger rett nord for omsøkt tomt (ca. 150 meter), og er i kommunedelplana planlagt for bebyggelse.

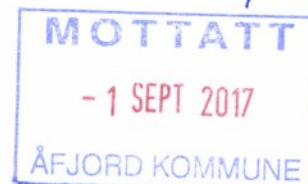
Oppsummering:

Åfjord kommune v/landbruks- og utmarksnemnda vil i denne saken vektlegge hensynet til jordvern, samt beholde en drifts- og arronderingsmessig god løsning for framtidig drift av arealet.

Rådmannens innstilling:

På bakgrunn av overnevnte vurderinger vil Åfjord kommune v/landbruks- og utmarksnemnda avslå søknaden om omdisponering og fradeling av areal til boligformål på eiendommen gnr. 67/4.

2017/746



Jens Olav Sundland og
Erica F. L. Blengsl
Lauvøyveien 358
7170 Åfjord
Tlf.: 988 70 862

Åfjord kommune v/landbruk og tekniske tjenester
Øvre Årnes 7
7170 Åfjord

01.09.17

Søker herved om omdisponering og fradeling av eiendom, gnr. 67 bnr. 4.

Ønsker å skille ut et areal på ca. 2500 kvm. i steinsatt beite som ligger 80-140 meter fra sjøen til boligtomt på Lauvøya.

Vi er i en prosess hvor vi er i ferd med og ta over slektsgården som har vært i familien siden 1830, og har et sterkt ønske om å bosette og etablere oss i omgivelser som man kan leve og trives i. Dette vil styrke bosettingen i et svært utsatt område for fraflytting.

Arealet ligger i dag på et steinsatt beite. Eventuell matjord som blir gravd opp ved planering av tomt flyttes og vil bli disponert. Areal innenfor tomten vil bli dyrket opp og omgjort til plen. Ut fra vedlegg i søknad kan man se at det ved gjennomføring av disse planene vil gi et større areal dyrket jord enn det er per dags dato (se vedlegg 2 og 4).

Adkomst, vann og strøm er tenkt lagt i tilknytning til pågående reguleringsplan for Skogahaugen nordvest for objektet for å få korteste vei og minimere fotavtrykket i fulldyrket jord. I tillegg gir denne veitrasé et naturlig skille mellom jordene slik at arronderingen ikke blir påvirket (se vedlegg 3). Ca. areal av vei over fulldyrket jord er 120 kvm. med en bredde på 3 meter (se vedlegg 4).

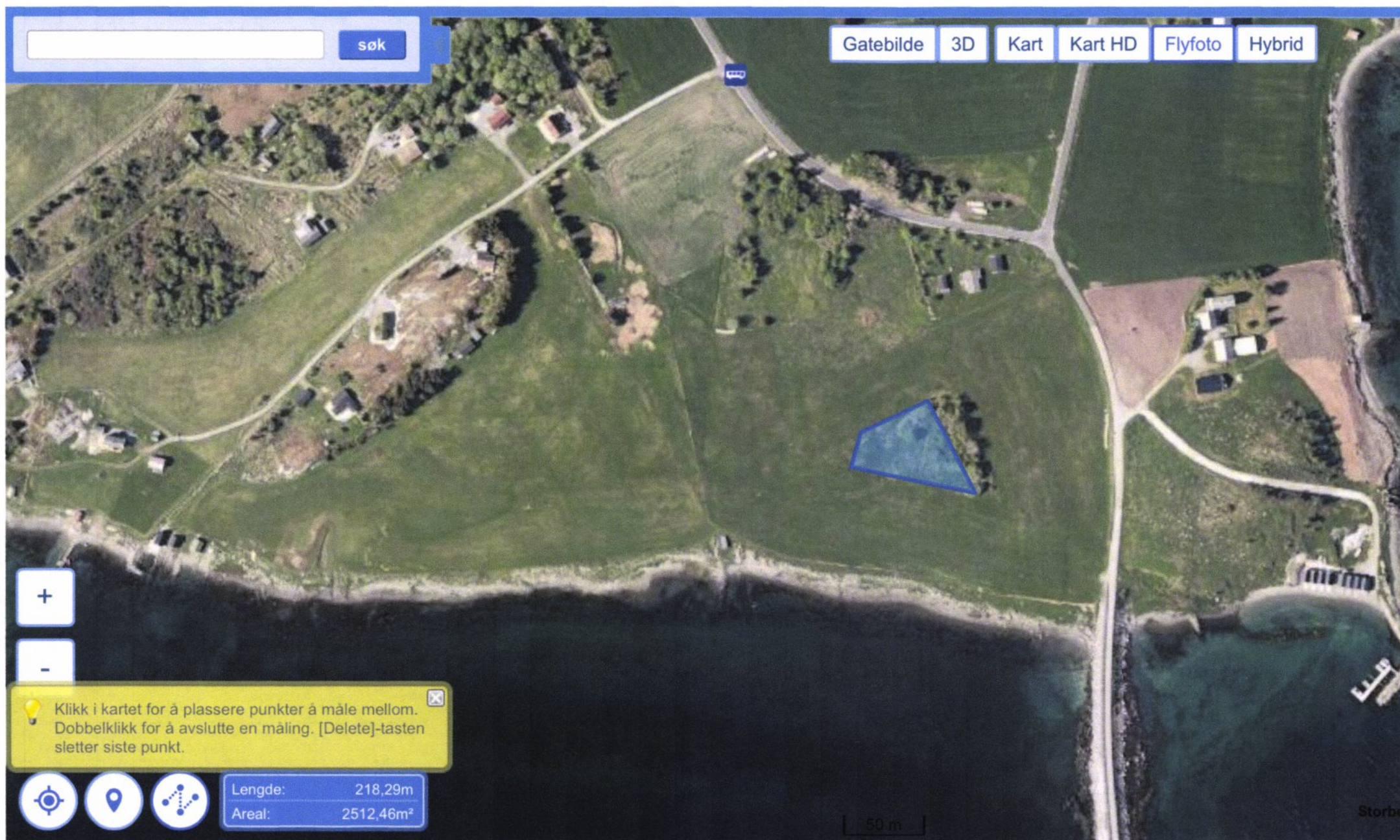
Øyholmen som ligger ved den tiltenkte tomt ønskes bevart slik den er i dag for å skape naturlig le for vær og vind, samt at fremtidig hus ikke blir sjenerende for naboer. Dette kan lett løses ved å utelate holmen fra tomtearealet.

Håper på positiv behandling.

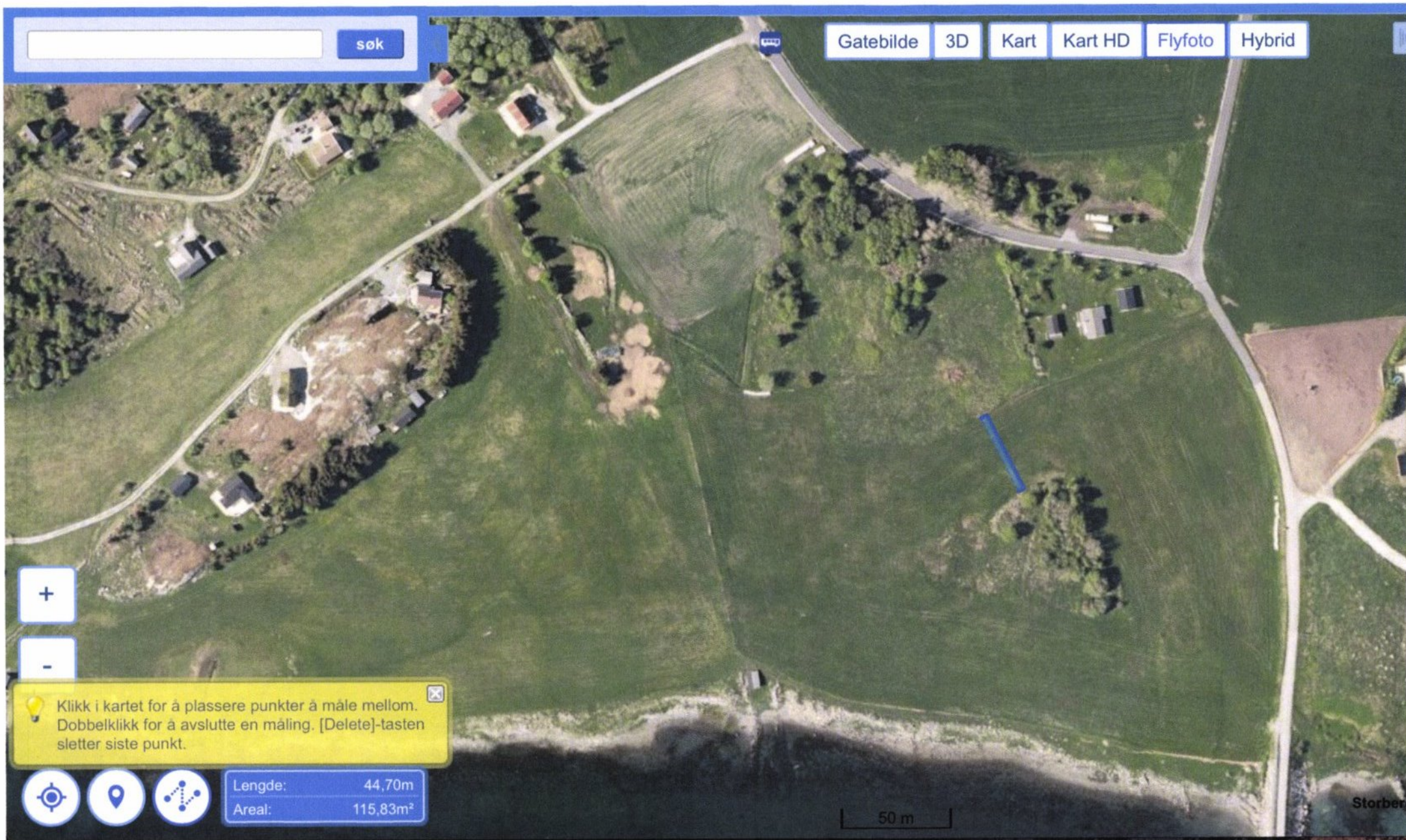
Med vennlig hilsen

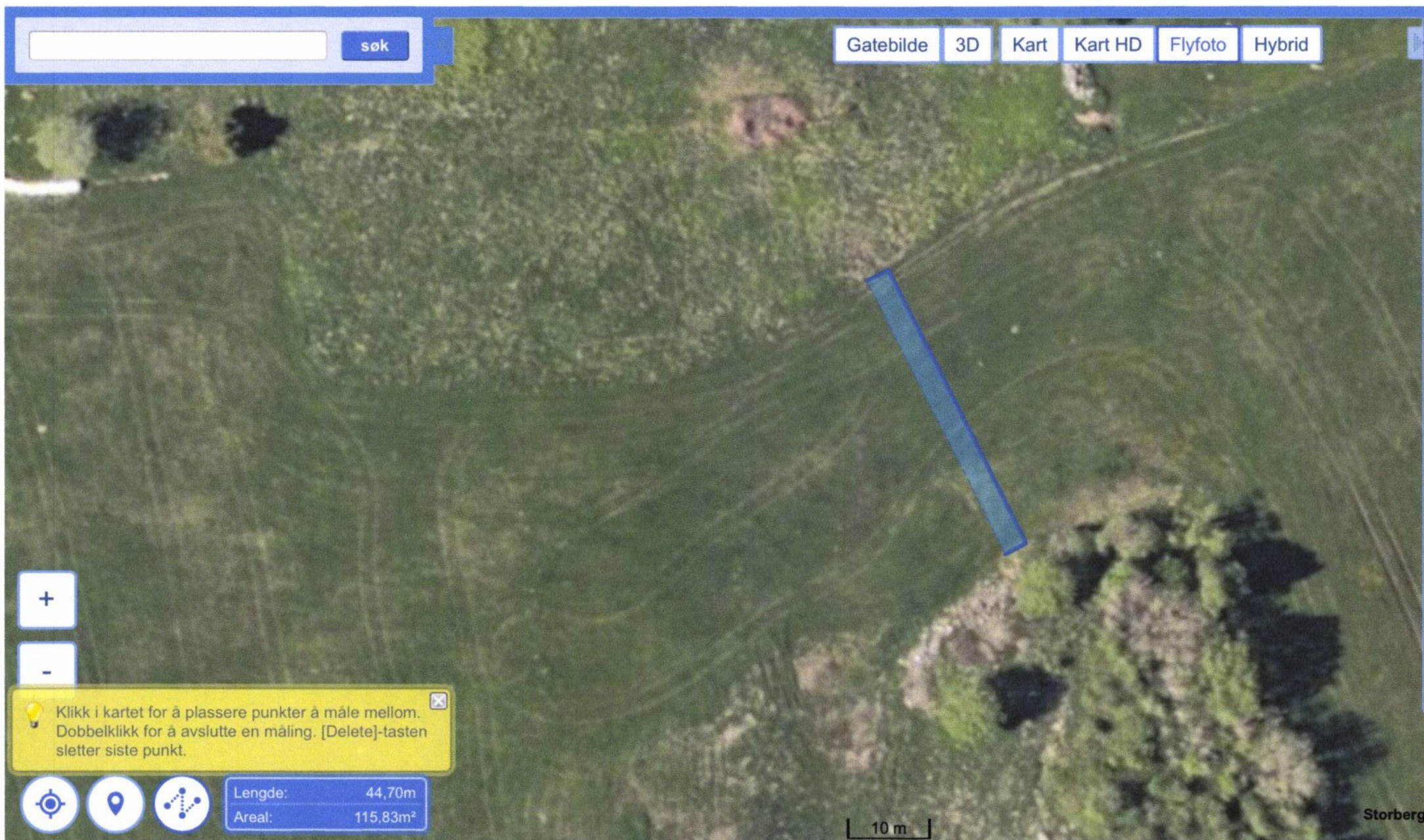
Jens O Sundland
Erica Blengsl

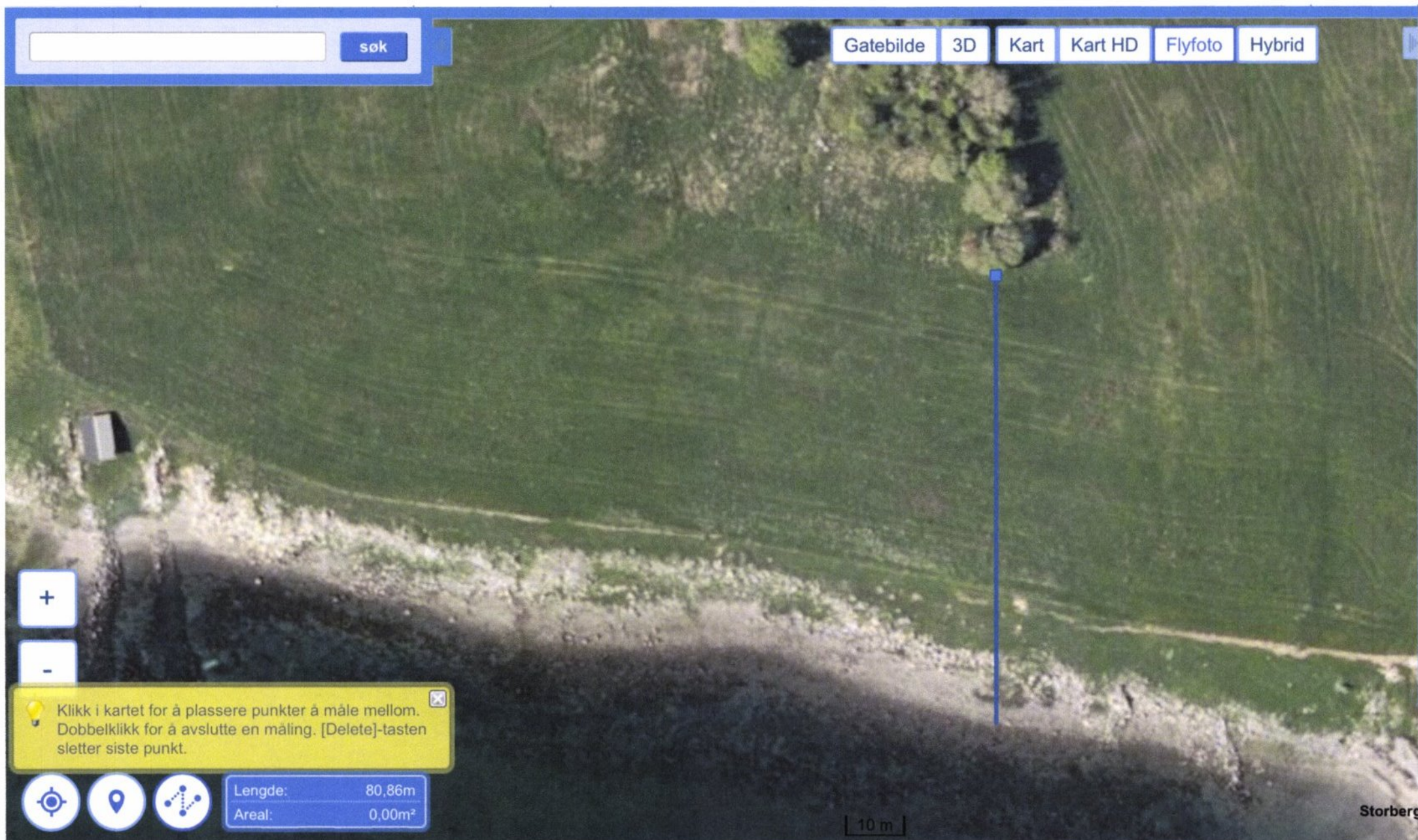
Vedlegg 1: Oversiktsbilde av ønsket tomt.
Vedlegg 2: Detaljbilde av ønsket tomt.
Vedlegg 3: Oversiktsbilde vei.
Vedlegg 4: Detaljbilde vei.
Vedlegg 5: Avstand sjø.

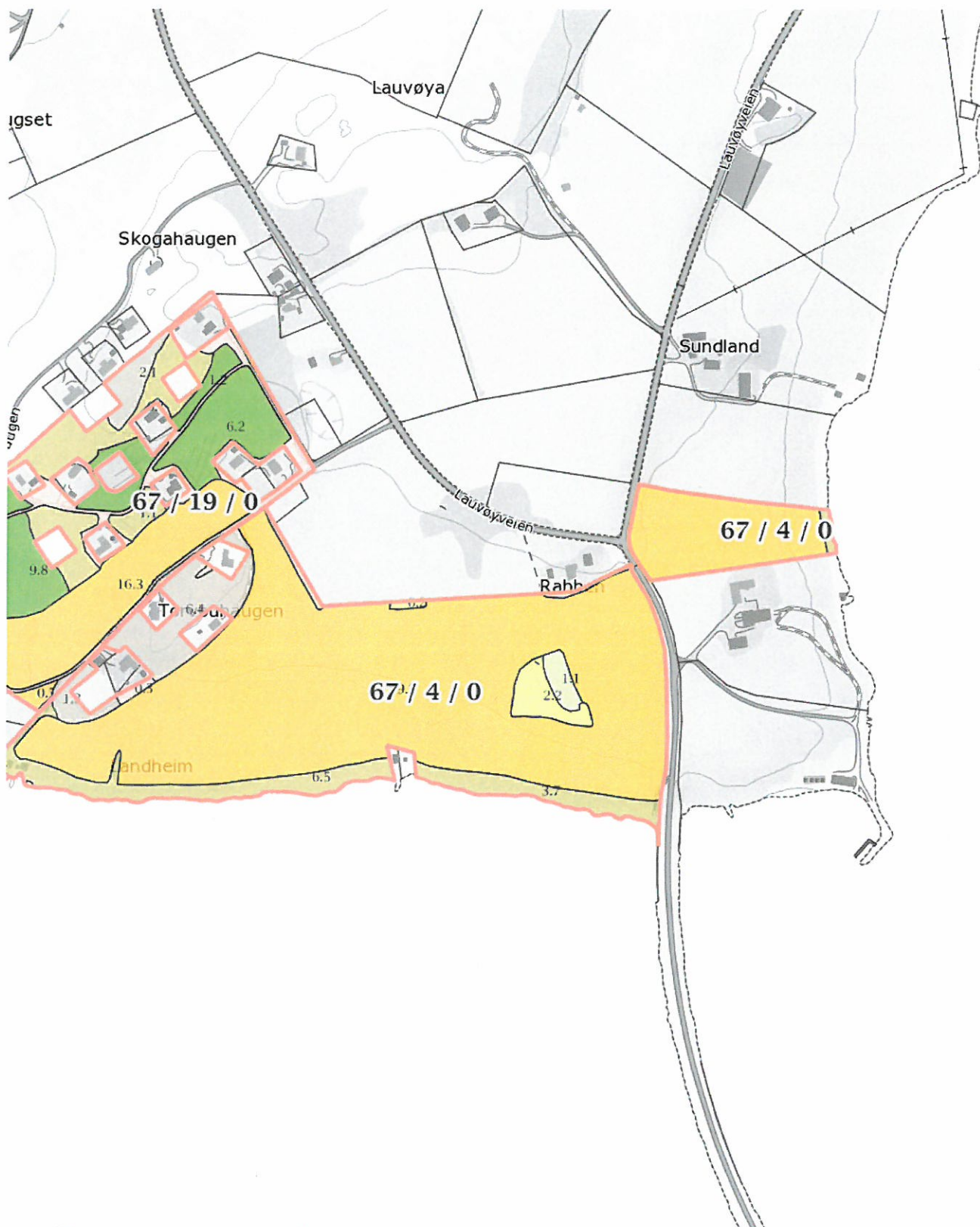












050100150m

Målestokk 1 : 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 03.10.2017

GÅRDSKART1630-67/9

Tilknyttede grunneiendommer:
67/4 - 67/66 - 67/91 - 67/19 m.fl.

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Skog av særst høg bonitet

Skog av høg bonitet

Skog av middels bonitet

Skog av lav bonitet

Uproduktiv skog

Myr

Åpen jorddekt fastmark

Åpen grunnlendt fastmark

Bebyggd, samf, vann, bre

Ikke klassifisert

Sum:

191.4

0.0

38.2

0.0

1.6

22.4

0.0

4.1

0.0

53.3

54.3

11.0

0.0

376.3

229.6

28.1

107.6

11.0

376.3

AREALTALL (DEKAR)

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Saksnr	Sakstittel	Lukket
	Referatsaker Åfjord LU-nemnd	
RS 1/17	1630/67/25 - Delingstillatelse - Ny grunneiendom til boligformål på Lauvøya - Knut Ole Ovesen og Arne Ovesen	
RS 2/17	1630/19/14 - Fradeling av tomt til stedbunden næring på Momyra - Oddvar Osen - Godkjenning	
	Saker til behandling	
PS 3/17	1630/7/3 - Behandling av søknad om omdisponering av dyrkamark - Per M Kverndal	
PS 4/17	1630/85/2 - Behandling av søknad om dispensasjon fra vilkår ved tidligere fradeling av tomt med våningshus - Elvar Harbak	
PS 5/17	1630/32/67 - Behandling av søknad om omdisponering av restareal på regulert område -Torstein Staven.	
PS 6/17	Søknad om motorferdsel etter §6	
PS 7/17	1630/41/4 - Behandling av søknad om fradeling av areal med påstående våningshus Oldernes - Ole Håvar Aune	

Befaring etter lunch:

Komite Vekst og Utvikling fra kl. 08.00 til lunsj. Etter lunsj dro LU-nemnda på befaring hos Per Kverndal på Dolmset, LU-nemnda avlyste befaring på Lauvøya.

Drøftingssaker:

Jens O Sundland → oppsummering etter befaring boligtomt (ønske)

Komiteleder og saksbehandler gjennomførte befaring sammen med Jens Olav Sundland på Lauvøya tirsdag 25.04.17. Jens Olav er sønn til grunneier Walter Sundland.

LU-nemnda fikk presentert tomteønsket med bilder fra befaringen.

Nemnda var positiv til ønsket om å bosette seg på øya, men ser utfordringene i tomteønsket;

- ✓ Innenfor 100 m grensen fra sjø.
- ✓ Fylkesmannen vil mest sannsynlig fraråde.

Vern av øyholme?

Beslaglegging av fulldyrket jord til adkomstvei vil gi en dårligere arrondering.

Samtidig ser de det positive i argumentet om plen i stedet for dagens steinsatte beite.

LU-nemnda prøvde å se løsninger og ved kartbefaring i møte stoppet de opp på 67/31.

67/31 er eid av Berget Eiendom AS (grunneier) og ligger rett nord for tomteønsket og vest for Engelsen, der adkomstveien var tenkt.

Dette arealet har i kommuneplanen en planstatus som viser formål bebyggelse til fritid, hvor en søknad om bruksendring til bolig kan være mulig eller at dette kan endres ved rullering av kommuneplanen som så smått er i gang.

LU-nemnda ber saksbehandler om å melde tilbake at boligtomt på 67/31 må vurderes sterkt.