

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Edmar Bakøy**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Halvor Lysø - deling av grunneiendom - gnr. 71, bnr. 6 behandling i landbruksnemnda.

Vedlegg:

- 1 Halvor Lysø - fradeling av hyttetomt fra gnr.71, bnr. 6
- 2 Situasjonsskart
- 3 Kartskisse endring av grense 27.02.14.

Sakens bakgrunn og innhold

Halvor Lysø søker 19.08.2013 om samtykke til fradeling av et 0,4 daa stort tilleggsareal til bebygd hyttetomt fra sin landbrukseiendom Lysøy gnr 71, bnr 6 i Bjugn. Den opprinnelige tomta er i henhold til jordregisteret 1,2 daa. Hytta ligger ved Veavika på Lysøya, og eies av Svein Harald Gjertsen, bosatt på Heimdal.

Tilleggsarealet ligger på øversida av hyttetomta (gnr 71, bnr. 123). I "gårdskartet" er tilleggsarealet registrert som "innmarksbeite". Det står i dag noe lauvskog av bla osp her. Marka har god produksjonsevne for skog. Hovedeiendommens adkomstvei til arealene ovenfor hytta går mellom den opprinnelige hyttetomta og en liten naboeiendom. Det er viktig at dette arealet ikke sperres av hvis det fradeles tilleggsareal til hyttetomta.

Det går en bergrygg til venstre for det omsøkte tilleggsarealet. Adkomstveien til arealet ovenfor bør ligge i kanten av bergryggen. For å unngå problemer med dette, er det nødvendig å flytte grensa noen meter nordvest i forhold til det som er tegnet inn på søknaden. Se kartskisse datert 27.02.14. Dette gjør at arealet reduseres til ca 375 kvadratmeter.

Kjøper opplyser at han ønsker å lage grønnsakhage, sette opp uthus og drivhus på tilleggsarealet. Familien bruker hytta ganske mye i løpet av året og vurderer å flytte til Lysøya.

Da hytta ble satt opp stod en gammel bygning på tomta. (Den gamle bygningen ble senere revet.) Hytta ble derfor satt i øvre del av tomta. Eventuell bygging av nytt uthus som stenger utsikta foran hytta er lite ønskelig. Det må derfor settes ovenfor hytta. Dette er bakgrunnen for søknad om tilleggsareal.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel (delplan Lysøya) utlagt som LNFR-sone med dele og byggeforbud. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Eiendommen "Lysøy" gnr 71 bnr 6 er på totalt 210 daa, fordelt på 55 daa fulldyrka jord, 13 daa innmarksbeite, 52 daa skog og 90 daa annet areal. Dyrkajorda og melkekvoten på bruket inngår i "Rømmen Landbruk DA". Teigen ved Veavika er liten og benyttes ikke til beiting av samdrifta.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: *Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

§ 12 deling: Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, 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 offentlig 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. *Kunnskapsgrunnlaget.*

§ 9. *Føre-var-prinsippet.*

§ 10. *Økosystemtilnærming og samlet belastning.*

§ 11. *Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.*

§ 12. *Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.*

Administrasjonens vurdering

Det foreslåtte tilleggsarealet må ikke komme til hinder for landbrukseiendommens tilgang til bakenforliggende areal. Vi foreslår derfor at grensen justeres.

Opprinnelig tomt og tilleggsareal blir forholdsvis stort hvis en vurderer det som en fritidseiendom. Sett med tanke på mulighet for framtidig bosetting er arealstørrelsen akseptabel.

I og med at det omsøkte arealet ikke brukes til beite lenger, vurderes den omsøkte fradelingen som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes i liten grad av den omsøkte fradelingen.

Dersom fradelingen gir grunnlag for fast bosetting, åpner regelverket for å vurdere saken positivt. Det er i siste revisjon av jordloven gitt noe større adgang til å tillate fradeling av landbruksarealer til boligformål.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det likevel positivt i og med at det investeres på hytteeiendommen, slik at den på sikt kan bli helårsbolig.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av inntil 0,4 daa skogsmark/innmarksbeite fra landbrukseiendommen "Lysøy" gnr 71 bnr 6 i Bjugn.

Med hjemmel i jordlovens § 12 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn fradeling av inntil 0,4 daa skogsmark/innmarksbeite fra samme eiendom.

Følgende forutsetninger legges til grunn:

1. Arealet må ikke komme til hinder for landbrukseiendommens adkomst til bakenforliggende areal.
2. Fradeling godkjennes med bakgrunn i at det blir mulighet for framtidig bosetting på eiendommen gnr 71 bnr 123.