

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Edmar Bakøy

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Reguleringsplan for Seter - områderegulering - uttalelse fra landbruksnemnda.

Vedlegg:

- 1 Reguleringsplan for Seter - områderegulering - kart mars 2014.
- 2 Særutskrift - Kommuneplan Bjugn 2012-2025 - høring planforslag, svar fra Landbruksnemnda 13.06.12

Planen finnes på kommunens hjemmeside på web-adresse:

<http://bjugn.kommune.no/sitepageview.aspx?articleID=16986>**Sakens bakgrunn og innhold**

Planområdet er i gjeldende kommunedelplan for Botngård avsatt til boligformål, områdene B16 og B17, og grønnsstruktur, Ulvstuhagen. Kulturvernmyndigheten har ikke hatt anledning til å gjennomføre alle nødvendige undersøkelser for kulturminner. Det har av den grunn vært nødvendig å dele planområdet i to for å komme i gang med utbygging i den delen av området som er undersøkt. Det er nå den vestre halvdel av området som behandles. Del 2 av planen vil bli fremmet så snart kulturminneundersøkelsene er gjennomført.

Forslag til områderegulering for Seter med tilhørende overordnet VA-plan er utarbeidet av Rambøll Norge AS for forslagsstiller Bjugn kommune. Bygg Bjugn AS er utbygger i deler av området og har også vært involvert i planarbeidet.

Behandling av utbyggingen på Seter i kommuneplan i Bjugn:

Saken om bruk av dyrkajorda på Seter har vært til vurdering flere ganger i løpet av kommuneplanprosessen. Fra landbrukskontoret er det i to høringsrunder gitt uttalelse om at den beste delen av dyrkajorda i dette området ikke burde utbygges. Dette gjalt ca 33 daa fulldyrka jord.

Landbruksnemnda behandlet kommuneplan for Bjugn i møte den 13.06.2012. Det ble da foretatt en rundtur i minibuss til aktuell områder der Jostein Tårnes fra planutvalget i Bjugn var med. Det ble da tatt en stopp på Klakken med utsikt til Seter. Det ble imidlertid ikke gjort noe vedtak om uttalelse til de enkelte utbyggingsområdene.

Vedtak: *Nemnda konstaterer at det i høringsforslaget er god sammenheng mellom kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel. Imidlertid er det avsatte areal (dyrka jord) til boligformål i perioden alt for høyt. Utnyttelsesgraden bør høynes til 2 boliger pr dekar. Nemnda mener derfor at det må utarbeides en rekkefølgebestemmelse for bruken av dyrka jord i arealdelen, hvor slike vurderinger som: helningsretning, arrondering, jordart, mektighet, dreneringsgrad og helningsgrad må få en betydelig vektlegging.*

Etter det vi har hørt inngikk dyrkajorda på Seter til slutt i et kompromiss i siste runde av forhandlingene om å få godkjent kommuneplanen, der bla representanter for fylkesmannen og fylkeskommunen deltok. Bjugn kommune avstod da en del andre arealer med fulldyrka mark som var foreslått utbygd mot at planen for Seter ble beholdt.

Ved høring for oppstart av planarbeidet med reguleringsplan for Seter uttalte landbrukskontoret v/B. J. Stranden: *Viser til mottatt "Varsel om igangsatt planarbeid for områdeplan og utbyggingsavtale, Seter i Botngård, Bjugn kommune" datert 22.07.13. Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn har ingen merknader eller innspill til planarbeidet.*

Planen omfatter et forholdsvis stort areal med fulldyrka jord, skog og fjellgrunn. Den berører mange eiendommer for det meste tomtearealer. Det er 2 landbrukseiendommer som berøres. Det er eiendommen Sæter gnr 25, bnr 2 og 32, eier Guttorm H. Sæter, og eiendommen Brekka gnr 21, bnr 1, eier Idar Vasskog. På Brekka er det et mindre skog og utmarksareal som berøres av denne plandelen (vestre del, nr 1). På eiendommen Sæter berøres i henhold til gårdskart et areal på ca 50 daa fulldyrka jord, 5 daa innmarksbeite, ca 6 daa tunareal, ca 20 daa produktiv skog og rundt 20 daa andre arealer av vestre plandel. Ved regulering av plandel 2 vil det gå med omtrent sammen totalareal, men mindre dyrkamark (ca 9 da) fra eiendommen Sæter.

Eiendommen Sæter er på totalt 1230 daa, derav 160 daa fulldyrka jord, 7 daa innmarksbeite og ca 500 daa produktiv skog. Det drives kornproduksjon på bruket. Med leiejord drives et areal på ca 400 daa.

I tillegg til at en stor del av dyrkamarka omdisponeres til boligformål, vil tunet på eiendommen forsvinne.

Det blir nødvendig å bygge nytt tun og driftsbygning på en annen del av eiendommen.

Rettslig utgangspunkt: *Jordloven § 2 første ledd annet punktum avgrenser virkeområdet for §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling). Reglene om omdisponering og deling gjelder ikke for områder som enten i reguleringsplan er lagt ut til andre formål enn landbruk. Det er heller ikke nødvendig med samtykke dersom det aktuelle området i bindende arealdel av kommuneplanen er lagt ut til bebyggelse og anlegg.*

Folkehelsevurdering

Omdisponering av god matjord kan gi alvorlige følger hvis det blir matmangel i framtida. Det blir viktig for den mest berørte gårdbrukeren å finne en løsning for ny bolig og driftsbygning på eiendommen.

Administrasjonens vurdering

Med bakgrunn i kommuneplan vedtatt i april 2013 er disponeringen av hoveddelen av arealene i området avgjort. Vi merker oss imidlertid at hensynet til noen gamle bunkerser fra krigens dager, som nesten ingen har hatt interesse for tidligere, har blitt prioritert foran hensynet til matproduksjon for framtidige generasjoner.....

Reguleringsplanen omfatter et litt større område i østre del enn kommuneplanen. Det gjelder arealet mot forsvarrets eiendom ved forhåndslageret. Dette har imidlertid liten landbruksmessig betydning når eiendommen Sæters øvrige landbruksarealer på stedet omdisponeres.

Det som blir viktig er at driften på resten av eiendommen og leiejord ivaretas (350 daa). For at dette skal kunne gjennomføres må det legges til rette for etablering av nytt gårdstun og nye bygninger på eiendommen Sæter gnr 25, bnr 2. Det vil være naturlig at

en stor del av kostnadene med dette belastes utbyggerne av boligområdene. Det bør tas inn i planen vederlagsfri regulering av nytt tun på eiendommen gnr 25, bnr 2.

Det samme gjelder opparbeidelse av vei, vatn og avløp som bør innarbeides i felles anbud for de sammen anleggsarbeidene i boligfeltet. Det blir da også mulig å benytte overskuddsmasser fra bla fjellsprenging til vei og gårdsplass på bruket. Overskuddsmasse av matjord må også benyttes til forbedring av en del dyrkajord som i dag er vanskelig å drive, f.eks. fordi den har bergkuler eller tykt myrslag. Eiendommen Sæter må få førsterett til å motta overskuddsmasse fra anleggsområdet. Overskuddsmasse av matjord bør tilkjøres vederlagsfritt på landbrukseiendommer i nabolaget hvis det ikke er bruk for dem på den eiendommen som avgir arealer. Det er også aktuelt å pålegge utbygger å dyrke opp minst like store arealer av dyrkamark som de bygger ned. Dette bør også vurderes sammen med eier.

Lederens innstilling

Uttalelse fra landbruksnemnda til Reguleringsplan for Seter - områderegulering:

1. Regulering av nytt tun, og plan for vei, vann og avløp for landbrukseiendommen Sæter gnr 25, bnr 2 må innarbeides i planen.
2. Kostnader for bygging av vei, vann og avløp til nytt tun på Sæter gnr 25, bnr 2 bør også dekkes av utbyggerne av boligfeltet og innarbeides i felles anbud.
3. Landbrukseiendommen Sæter må også få førsterett på vederlagsfri tilkjøring av overskuddsmasser (sprengt fjell, matjord, fyllmasse) fra utbygging av boligområder på eiendommen. Matjord det ikke er bruk for på eiendommen Sæter bør tilkjøres på andre landbrukseiendommer etter samme betingelser.
4. Det bør også vurderes å pålegge utbygger å dyrke opp et minimum tilsvarende areal fortrinnsvis på eiendommen Sæter.
5. Landbruksnemnda er uenig i at så store områder med dyrkamark bygges ned. Det er et paradoks at Bjugn kommune som har store områder med uproduktive bergarealer, myr og skog skal være nødt til å legge bygging av boliger på fulldyrka mark.
6. Nemnda setter også et meget stort spørsmålstegn ved vurderingene som er gjort i forhold til at et område med etterlatte bunkerser fra krigens dager er prioritert foran hensynet til fin sørvendt fulldyrka jord i arealanvendelsen. Det er ingen automatisk fredning av 70 år gamle byggverk. Det finnes dessuten minst like fine krigsminner av samme sort litt lenger opp i terrenget på Seter, samt massevis ellers i Bjugn og Ørland.