

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

JORDLOVSBEHANDLING FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL BOLIGOMRÅDE - 1621/61/5 - TORBJØRN GARTEN

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av 1,2 daa utmarksareal (parsell nr. 1) til utvidelse av planlagt boligområde på landbrukseiendommen "Garten" gnr 61, bnr 5 i Ørland kommune.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av 0,37daa fulldyrka jord (parsell nr. 2) som omsøkt.

Med hjemmel i Jordlovens § 9 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn omdisponering av ca. 0,3 daa dyrkajord for felles adkomstvei for fritidseiendommen "Grindberg" gnr 61, bnr 85 og eventuelt for Garten samfunnshus og for boligområdet som skal selges.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av ca. 0,3 daa fulldyrka jord fra landbrukseiendommen "Garten" gnr 61, bnr 5 i Ørland kommune. (Gjelder samme areal som ble godkjent etter §9)

Forutsetning for fradeling av ca. 0,3 daa dyrka mark.

1. Arealet kan bare fradeles hvis det godkjennes ny adkomstvei for planlagt boligområde ved Garten samfunnshus.
2. Kjøper av areal for boligområdet overtar tinglyst veirett for fritidseiendommen Grindberg gnr 61, bnr 85.
3. Ved salg av boligområdet holdes det tilbake minimum 0,5 daa av det jordbruksarealet som ligger nærmest gårdstunet på eiendommen Garten gnr 61, bnr 5.

Sakens bakgrunn og innhold

Torbjørn Garten søkte 11.10.2017 om samtykke til fradeling av tilleggsarealer til et framtidig boligområde på Garten. Tilleggsarealene består av to parseller, på til sammen ca. 1,6 daa, som søkes fradelt landbrukseiendommen "Garten" gnr 61, bnr 5 i Ørland.

Eiendommen "Garten" gnr 61, bnr 5 er på totalt 217 daa, fordelt på 113 daa fulldyrka jord, 23 daa innmarksbeite, 2 daa produktiv skog og 79 daa annet areal.

Eiendommen ligger sjønært til i et godt jordbruksområde, med normalt god arrondering og arealene i kort avstand fra bebyggelsen. Jorda er bortleid og drives med kornproduksjon.

Boligområdet er utlagt i gjeldende kommuneplan og vil å bli solgt når søknad om utvidelse er behandlet. Området vil bli regulert etter at salg er foretatt.

Arealene som søkes fradelt ligger ca. 150 meter nordøst for tunet på eiendommen "Garten". Parsell nr. 1 er et grasbevokst utmarksareal på 1,2 daa. Dette arealet ligger mellom en avlingsvei og det omtalte boligområdet. Det er også regulert vei til tunell mellom Garten og Storfosna i området.

Parsell nr. 2 på 0,37 daa er for det meste fulldyrka mark.

Fritidseiendommen "Grindberg" gnr 61, bnr 85 har veirett over denne parsellen og videre over dyrka mark ned til FV-241 "Gartveien". Fritidseiendommen eies av Solveig Lønseth og Andras Øhman bosatt i Oslo. Dersom denne veiretten skal tas i bruk vil det medføre at til sammen ca. 0,3 daa dyrka jord må omdisponeres.

Det området som er utlagt til boligformål i kommuneplanen, og som nå søkes utvidet, har en utstrekning som går helt inn til gårdstunet på landbrukseiendommen "Garten". Vi vet fra andre steder at bygging av boliger eller fritidshus helt inn til gårdstun kan være svært konfliktfylt. Ulemper med insekter, lukt, støv og støy kan være noe av det som skaper konflikt.

Det er ikke registret spesielle naturverdier eller kulturminner der tilleggsarealene og den mulige nye veien kommer. (se kart)

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 i gang innen 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 offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Naturmangfoldloven (forkortet)

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget:

§ 9. Føre-var-prinsippet:

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning:

§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Folkehelsevurdering

Området på Garten kan være mindre støybelastet enn arealer nærmere flystasjonen. Det kan derfor være fordelaktig med bosetting her.

Administrasjonens vurdering

I hht. jordlovens bestemmelser er det ikke ønskelig å ta i bruk dyrka og dyrkbar jord til andre formål. Jordvernet er skjerpet. Det er også driftsmessige ulemper med å etablere bebyggelse som ligger slik til at den har dyrkamark eller gårdstun tett inntil.

Den omsøkte fradelingen av parsell nr. 1 vurderes likevel som akseptabel og som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi.

Når det gjelder parsell nr. 2 er det ikke ønskelig at god og lettdrevet jord fradeles slik som omsøkt. En fradeling vil også komme i konflikt med den eksisterende veiretten til eiendommen "Grindberg". I samråd med grunneier har vi kommet fram til at det er fornuftig å heller omdisponere/fradele areal for ny adkomstvei.

Ny vei fram til boligområdet bør om mulig samordnes med avlingsvei, adkomstvei til eiendommen "Grindberg" og samfunnshuset på østsida. Dette vil medføre til at ca 0,3 daa dyrka mark omdisponeres.

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom - 1621/61/5
- 2 Kart
- 3 Kart veirett - 1621/61/85