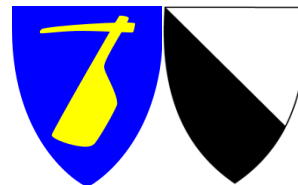


Arkiv: 1627/33/34-1604/2018
Dato: 30.01.2018
Saksbehandler: Edmar Bakøy



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

JORDLOVSAK - 1627/33/34 - EIDSAUNE SVEIN EDVIND

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 9 og 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn omdisponering av 0,2 daa dyrkajord til adkomstvei og fradeling av 1,4 daa skogsmark til boligformål fra landbrukseiendommen "Solli" gnr 33, bnr 34 i Bjugn kommune.

Bakgrunn for avslaget:

Adkomstvei helt inntil tunet på småbruket "Solli" vil kunne gi ulemper med gjennomkjøring og for hvordan småbruket kan disponeres i framtida.

Det er uheldig i forhold til natur, vilt og jaktutøvelse at det etableres bebyggelse spredt i terrenget. Det er ikke ønskelig med en bit for bit-utbygging i nye områder.

Atkomstveien vil få en stigning på hele 17% og dette er for bratt til at det bør godkjennes.

Tilleggsopplysning: Omdisponering av grunn til eventuell utvidelse av avlingsvei opp til det øverste jordstykket godkjennes.

Sakens bakgrunn og innhold

Svein Eidsaune søkte 06.11.17 om samtykke til fradeling av 1,96 daa skogsmark fra sin landbrukseiendom "Solli", gnr 33, bnr 34, i Bjugn kommune. I epost datert 30.01.18 endres arealet til 1,4 daa. Arealet skal benyttes til boligtomt for Christian Eidsaune og Ragnfrid Hovde Eidsaune. Christian er sønn av Svein Eidsaune.

Arealet som søkes fradelt ligger på Eidsaunet ca. 200 meter øst for grensa til Ørland kommune. Arealet på selve tomte består av skogsmark med lav produksjonsevne. Det vokser blandingsskog med furu og løvskog på stedet. Tomta ligger noen meter fra et jordstykke betegnet som fulldyrka jord. Dette jordstykket er imidlertid oppdelt av en liten berghaug og er derfor ikke så lettdrevet. Adkomstveien vil gå etter en traktorvei over fulldyrka jord på strekninger på 75 meter og 25 meter ved det øverste jordstykket. Veien er i dag ca. 2,5 meter bred og planlegges oppgradert til bilvei. Vi regner med at utvidelse/oppgradering av veien vil medføre at 0,2 – 0,3 daa dyrkajord må omdisponeres.

Det opplyses i søknaden at familien, som skal bygge nytt hus, har flyttet fra Trondheim tilbake til Fosen og ønsker å bosette seg på eiendommen som har vært i familien i lang tid.

På sikt skal de overta hele eiendommen og driften av denne og det er derfor et ønske om å bygge ny bolig tilpasset dagens og fremtidens behov.

Den nye parsellen er plassert i tilknytning til eksisterende traktorvei. Denne er ikke dimensjonert for dagens maskiner, noe som vanskeliggjør tilgang til det øvre jordet for bonden som drifter det i dag. Tiltakshaver tenker derfor å utbedre veien for, blant annet, å forhindre at området gror igjen.

Den planlagte adkomsten er imidlertid bratt med en stigning på ca. 17%. I perioder i vinterhalvåret vil dette være for bratt til at utrykningskjøretøy som brannbil, sykebil ol. kan komme fram. Det vil også gi problemer for kommunale tjenester som hjemmehjelp, renovasjon og feiing. Det er vanskelig å se for seg at vei opp til den omsøkte boligtomta kan omlegges på en annen måte slik at den får akseptabel stigning. I tilfelle må det bli å bygge ny vei fra nordvest og over andre eiendommer. Dette vil medføre kryssing av dyrka mark og veibygging på rundt 400 meter.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Området er et naturområde med mye elg og rådyr. Det er ikke registrert sårbare arter eller naturverdier på stedet i «naturbasen».

På "Karthaugen" like vest for den planlagte boligtomta et det registret et kulturminne.

Eiendommen "Solli" gnr 33, bnr 34 er et småbruk på totalt 100 daa, fordelt på 10 daa fulldyrka jord, 0 daa innmarksbeite, 23 daa produktiv skog og 67 daa annet areal. Dyrkajorda på eiendommen leies bort.

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 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 rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven (forkortet)

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget: Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arter ..., samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen.

§ 9. Føre-var-prinsippet: Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning: En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning på økosystemet.

§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut i fra nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Folkehelsevurdering

Det kan være uheldig å tillate bygging av boliger med for bratt adkomst.

Administrasjonens vurdering

Selve tomte der boligen tenkes lagt ligger på berglendt terreng med lavproduktiv skog. Dette er en terrengtype som egner seg bra til boligbygging. Det har i de seinere årene vært forholdsvis mange søknader om bygging av enkeltboliger på strekningen Kalvå – Eide. Det tyder på at det er voksende interesse for bosetting her og at det burde ha vært tilrettelagt med en plan for boligbygging i dette området. Det kan være en sak som bør inn ved rullering av kommuneplanen. Denne revideres i år.

Når det gjelder den aktuelle søknaden ser vi at den er utfordrende i forhold til godkjenning av kommunen. Adkomstveien til den omsøkte tomte vil gå helt inntil tunet på småbruket "Solli" og vil kunne gi ulemper med gjennomkjøring og for hvordan småbruket kan disponeres i framtida. Slike småbruk er etterspurte og landbrukskontoret mottar jevnlig forespørsler om det finnes småbruk til salgs.

Adkomstveien vil i tillegg få en stigning på hele 17% og dette er for bratt til at det bør godkjennes. Stigningen bør ikke overstige 10 % (unntaksvis 12%) for helårsboliger. Det vil gå med litt dyrkamark til utvidelse av adkomstveien men dette er akseptabelt med bakgrunn i at det også vil gi bedre tilgang på det øverste jordstykket på eiendommen "Solli".

Det er uheldig i forhold til natur, vilt og jaktutøvelse at det etableres bebyggelse spredt i terrenget. Det er ikke ønskelig med en bit for bit-utbygging i nye områder. Spredt boligbygging bør fortrinnsvis legges i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Det som er veldig positivt er at ungdommer ønsker å etablere seg i grenda. Bosetting må imidlertid skje på steder som gir minst mulig ulemper og der det er god adkomst sett i et livsløpsperspektiv.

Vi har derfor foreslått at eierne prøver å finne en løsning der ungdommene overtar eiendommen "Solli" og bygger på det opprinnelige tunet.

Vedlegg:

- 1 Svein Edvind Eidsaune - Deling av grunneiendom
- 2 Søknad om deling av eiendom
- 3 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealplan
- 4 Tegninger
- 5 Kart