

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Bernt Jørgen Stranden**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Søknad om fradeling av fulldyrka jord - "Breiteigen" gnr 80 bnr 24 i Ørland, eier Torbjørn Rian

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon fra kommeplan - delplan Opphaug
- 2 Situasjonsskart
- 3 Flyfoto over omsøkt parsell
- 4 TIL UTTALELSE - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEDELPLAN FOR OPPHAUG - FRADELING AV BOLIGTOMT -
GNR. 80, BNR. 24

Sakens bakgrunn og innhold

Torbjørn Rian søker 20.07.12 om samtykke til fradeling av inntil 600 m² daa fulldyrka jord fra sin landbrukseiendom "Breiteigen" gnr 80 bnr 24 i Ørland. Det omsøkte arealet tenkes solgt til boligformål.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt til LNF-sone 1. Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Unntatt er bygninger/anlegg som er særskilt markert på arealdelen eller er knyttet til stedbunden næring.

"Breiteigen" 80/24 er på totalt 90 daa, fordelt på 80 daa fulldyrka jord og 10 daa annet areal.

Rettslig utgangspunkt, deling jordloven §12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. Med eiendom menes også rettigheter som ligger til eiendommen og deler av sameie. Forbudet mot deling gjelder også forpaking, tomtefeste og lignende leie eller bruksrett til del av eiendommen når retten er stiftet for mer enn 10 år eller ikke kan sies opp av eieren (utleieren).

Det kan gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til om delingen vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken og hensynet til kulturlandskapet.

Administrasjonens vurdering:

Husdyrholdet på "Breiteigen" 80/24 er avviklet. De siste årene har det vært produsert korn og grønnsaker på eiendommen.

Søkeren anfører at tomta ønskes fradelt som boligtomt for sønnen Morten og hans kone Berit. De bor pt på Heimdal, men ønsker å flytte tilbake til Ørlandet. Det omsøkte arealet ligger tett opp til eksisterende boligefelt, hvor vann, vei og avløp er tilgjengelig. Søkeren anfører videre at det omsøkte arealet ligger nært opp mot berg og er grunnlendt.

Ørland kommune, Plan, bygning og oppmåling har oversendt saken til Fylkesmannen til uttalelse. I oversendelsesbrevet av 17.08.12 anfører saksbehandleren at tomta er av begrenset størrelse og således i tråd med Fylkesmannens signaler om høy utnyttelse av dyrka arealer til boligformål.

Vi har også mottatt signaler om at jordvernet skal skjerpes inn, både i form av store omdisponeringer og "bit for bit-utbygginger". I den foreliggende saken har tomtesøkeren nær tilknytning til eiendommen. Arronderingen av de berørte jordbruksarealene er ikke den beste, tomteutnyttelsen er høy og brukeren anfører at det er grunnlendt jord i området.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som eiendommen kan gi. Deling vil ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området på annen måte enn at arronderingen på restarealet blir dårligere. Hensynet til kulturlandskapet tilsier at søknaden burde vært avslått.

Lederens innstilling

Landbruksnemndas leder vil avvente sin innstilling til etter at det er avholdt befarings på eiendommen.