

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Bernt Jørgen Stranden**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Søknad om fradeling - "Fjæren" gnr 82 bnr 16 i Ørland, eier Ellen Johanne Reksterberg

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling fra eiendommen Fjæren 1621/82/16
- 2 Situasjonsskart - tunet på "Tinden" 82/29
- 3 Oversiktsplan

Sakens bakgrunn og innhold

Ellen Reksterberg søker 12.11.2012 om samtykke til fradeling av inntil 1,0 daa fra sin landbrukseiendom "Fjæren" gnr 82 bnr 16 m fl i Ørland. Arealet fordeler seg med ca 0,8 daa annet areal og ca 0,1 daa fulldyrka jord. Det omsøkte arealet tenkes solgt til boligformål.

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

"Fjæren" 82/16 er på totalt 82 daa, fordelt på 49 daa fulldyrka jord, 23 daa innmarksbeite, 2 daa produktiv skog og 8 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 forpaktning, 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 "Fjæren" er avviklet og dyrkajorda er bortleid til gårdsbruk i aktiv drift.

Eierne av "Fjæren" har tidligere i samarbeid med Arkiplan fått utarbeidet et utkast til reguleringsplan for "Tinden Boligfelt" oppi haugen på østkanten av parsellen "Tinden" 82/29

ved Balsnesfloden. Dette planutkastet har vært på høring hos berørte instanser uten innvendinger så langt i prosessen. Søknad om fradeling av "Tinden Boligfelt" er under forberedelse. Tanken er å selge området til en utbygger for videre utvikling.

Adkomsten til det nye boligfeltet vil gå fra Naustallen og nordover mellom foten av haugen og ut mot dyrkajorda. Her vil det være mulighet for å knytte på adkomst til den omsøkte boligtomta ute på åkerholmen. Avstanden mellom åkerholmen og den planlagte adkomstveien til boligfeltet blir ca 30 meter.

Parsellen "Tinden" 82/29 var en gang et selvstendig bruk. Restene av tunet og noen ripsbærbusker fra hagen kan fortsatt observeres på den omsøkte åkerholmen. En av bygdens eldste kan berette at husene på "Tinden" ble revet før krigen en gang.

Søkeren anfører at hun er villig til å pløye opp dagens adkomst på vel 100 meter fra tunet på "Fjæren" og ned til sjøen ved badeplassen og det nye fugletårnet i Hovsfjæra. I tilknytning til fugletårnet ble det i sommer etablert ny adkomst fra Fitjanveien. Den nye adkomsten går i grensa mellom "Fjæren" 82/16 og naboeiendommen 82/416, eiere Vivian & Arild Aannø. Dette vil bedre arronderingen av jorda øst for tunet og øke det fylldyrkede arealet på "Fjæren".

Den omsøkte fradelingen vurderes derfor som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som eiendommen kan gi. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes heller ikke i nevneverdig grad av den omsøkte fradelingen.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området og må derfor behandles som dispensasjonssak. Vi vurderer det imidlertid som positivt at det etableres nye boligtomter utenfor sentrumsområdet på Brekstad.

Utvalgslederens innstilling

Utvalgslederen vil avvente sin innstilling til etter at det er avholdt befarings i området.