

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Bernt Jørgen Stranden**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Behandling av søknad om fradeling av 3 parseller som tilleggsareal til boligtomt - "Skjæret" gnr 82 bnr 20 i Ørland, eier Jostein Skjæret

Vedlegg:

- 1 Rekvisisjon av oppmålingsforretning - Grensepåvisning - 1621/82/20
- 2 Situasjonsskart
- 3 Til uttalelse. Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan og § 1-8 i PBL - tilleggsareal - gnr. 82, bnr. 20
- 4 Uttalelse - dispensasjon fra kommedelplan - fradeling av parsell - 1621/82/20

Sakens bakgrunn og innhold

Jostein Skjæret søker 22.09.12 om samtykke til fradeling av 3 parseller fra sin landbrukseiendom "Skjæret" gnr 82 bnr 20 som tilleggsareal til boligeiendommen "Roseli" gnr 82 bnr 360, eiere Laila Kristin & Finn Olav Odde.

- Parsell 1 er på totalt 900 m2, fordelt på 480 m2 fulldyrka jord og 420 m2 annet areal.
- Parsell 2 er på 535 m2 uproduktiv skog og annet areal.
- Parsell 3 er på totalt 520 m2 fordelt på 105 m2 fulldyrka jord og 415 m2 uproduktiv skog og annet areal.

Totalt søkes det fradelt 1.955 m2, fordelt 585 m2 fulldyrka jord og 1.370 m2 uproduktiv skog og annet areal.

De omsøkte parsellene er i kommuneplanens arealdel utlagt som 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.

"Skjæret" 82/20 er på totalt 204 daa, fordelt på 128 daa fulldyrka jord, 33 daa produktiv skog og 43 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

Finn Olav Odde anfører i delingssøknaden at de ønsker å justere grensene for boligeiendommen "Roseli" 82/360 i samsvar med grunneier Jostein Skjæret. De disponerer de omsøkt parsellene i dag og har frukttrær og jordbær på dem.

Søknaden ble oversendt Fylkesmannen til uttalelse i brev datert 16.11.2012. Fylkesmannen svarer i brev datert 30.11.12 at tilleggsarealene i nord (Parsell 1) og nordvest (Parsell 3) må avgrenses slik at de ikke omfatter dyrka jord. Ut over dette har ikke Fylkesmannen merknader til søknaden.

Jordbruks- og skogbrukssjefen avholdt befarings på de omsøkte arealene 07.01.13 sammen med grunneieren og Finn Olav Odde. Det framkom under befaringsen at de berørte arealene som er markert som fulldyrket jord på Gårdskartet hovedsakelig består av grunnlendt mark med framstikkende fjell i dagen hvor det over år er tilført organisk plantemateriale slik at arealene nå kan pusses med plenklipper i godt dagslys uten å havarere utstyret. Etter administrasjonens vurdering bør det nye grensepunktet mot nord fastsettes på en slik måte at det maskinelt drivbare jordbruksarealet ikke berøres av den omsøkte fradelingen.

Husdyrholdet på "Skjæret" 82/20 er avviklet, driftsbygningen er ombygd til andre bruksformål og jordveien er bortleid til en aktiv bruker i nabolaget.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Hensynet til kulturlandskapet blir ytterligere ivaretatt med den omsøkte fradelingen. Hensynet til naturmangfoldet påvirkes heller ikke i negativ retning av den omsøkte fradelingen.

Utvalgslederens innstilling

Utvalgslederen vil avvente sin innstilling til etter at Landbruksnemnda har gjennomført befarings på eiendommen.