

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Edmar Bakøy**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Søknad om fradeling av 3 hyttetomter, gnr 60, bnr 52, Judith Stranden

Vedlegg: Søknad og kart

Sakens bakgrunn og innhold

Judith Stranden, Strandheim Nordre, 7150 Storfosna søker 03.06.2013 om samtykke til fradeling av 3 hyttetomter fra grunneiendommen "Stranda" gnr 60 bnr 82 som inngår i hennes landbrukseiendom "Strandheim Nordre" gnr 60 bnr 52 m fl i Ørland. Det søkes fradelt 3 hyttetomter, hver på ca 1 daa annet areal og beliggende vest for tunet på "Stranda" 60/82. "Stranda" er på totalt 87 daa, fordelt på 23 daa fulldyrka jord, 12 daa innmarksbeite og 52 daa tun og annet areal. Tunet består i dag kun av den gamle driftsbygningen fra 1936. De omsøkte hyttetomtene tenkes benyttet til fritidsformål av eierens barnebarn. Den foreliggende søknaden inngår som et ledd i forestående generasjonsskifte på "Strandheim Nordre".

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNF-sone 1. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Området inngår i et viktig viltområde av lokal verdi. I Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning opplyses bla at Åkerrikse har hatt tilhold her og det er også nevnt som hekkeområde for grågås og tyvjo mfl. Området er også viktig leveområde for rådyr og hare.

Storfosna og Kråkvåg er registrert i Naturbasen som et "helhetlig kulturlandskap".

Landbrukseiendommen "Strandheim Nordre" 60/52 m fl er på totalt 240 daa, fordelt på 93 daa fulldyrka jord, 4 daa overflatedyrka jord, 43 innmarksbeite og 100 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket leies ut til 3 aktive gårdbrukere på Storfosna.

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 først 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 igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggjende 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.

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.

Administrasjonens vurdering

Jordbruksarealene på landbrukseiendommen "Strandheim" 60/52 m fl har vært bortleid til aktive nabobruk i mange år. Den omsøkte fradelingen av 3 hyttetomter fra "Stranda" 60/82, hver på inntil 1 daa annet areal, vurderes ikke til å gi vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det forutsettes at vei samordnes slik at det benyttes felles adkomst med avlingsvei på naboeiendommen gnr 60 bnr 67 (Rune Krogh) slik at minst mulig dyrkajord blir berørt.

Hensynet til kulturlandskapet og folkehelsen (turområde) påvirkes antagelig ikke i stor grad av den omsøkte fradelingen.

Det er usikkert hvordan det biologiske mangfoldet kan bli påvirket av en fradeling av 3 hytter i området. Naturmangfoldlovens § 8. (*kunnskapsgrunnlaget*) og § 9. (*føre-var-prinsippet*) må tas i betraktning i denne saken. Med bakgrunn i dette bør en være restriktiv til å legge ut hyttetomter på omsøkt sted på Stranda.

Dersom det likevel vurderes å gi tillatelse bør tomteplasseringen samles og flyttes østover, slik at alle tomtene kommer godt utenfor både 100-meters beltet og i god avstand fra Kråkvågsvaet fuglefredningsområde.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruk i området og må følgelig behandles som en dispensasjonssak.

Rådmannens innstilling

Lederen i Landbruksnemnda vil avvente sin innstilling til etter at det er foretatt befarings på landbrukseiendommen.