

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Tine Søfteland**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

**Klage på avslag om fradeling av dyrket jord til hage og lekeformål -
1627/27/7 - Kjell Furunes**

Vedlegg:

1. Klage på avslag på omdisponering av dyrket jord, datert 22. april 2014
2. Møtebok - Fradeling av tilleggsareal til hage og lekeområde - 1627/27/7 - Kjell Furunes, vedtak 19. mars 2014
3. Skisse
4. Oversiktskart

Sakens bakgrunn og innhold

Kjell Furunes søkte 06.11.13 om fradeling av 240 m² dyrkajord og jorddekt fastmark som tilleggsareal til boligeiendommen gnr 27, bnr 32 med formål hage og lekeareal. Pr i dag nyttes deler av arealet til hage.

Boligeiendommen gnr 27, bnr 32 ble opprinnelig fradelt i 2005, og ligger i tilknytting til tunet på eiendommen gnr 27, bnr 7. Tomta på ca 600 m² ble fradelt etter flere runder mht. plassering. Forutsetningen for at tomte kunne plasseres på dyrkajord/dyrkbar mark var at tomtestørrelsen ble redusert. Opprinnelig var det ønskelig med en større tomt på 0.7 til 1.0 daa. Boligeiendommen har dyrkajord på 2 sider, og har egen adkomst utenom tunet. Eier av boligeiendommen er søker sin datter og svigersønn.

Eiendommen gnr 27, bnr 7 ligger i Skavdalen i Bjugn, og består i følge gårdskartet av 88.3 daa fulldyrket jord, 24.0 daa innmarksbeite, 3.4 daa skog med lav bonitet, 56.5 daa uproduktiv skog og 66.3 daa annet areal, totalt 241.5 daa. Mesteparten av arealet er utleid til nabobruk.

Arealet er i kommuneplanens arealdel klassifisert som LNFR, og betinger dermed dispensasjon fra kommuneplanen for å kunne gjennomføres.

Saken ble behandlet i Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn 19. mars - 14 med følgende vedtak:

1. Med hjemmel i jordlovens § 9 avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn omdisponering av ca 90 m² daa dyrkajord til hage og lekeareal fra landbrukseiendommen gnr 27, bnr 7 i Bjugn.

2. Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av inntil 150 m² jorddekt fastmark fra samme eiendom til hage og lekeformål for boligeiendommen gnr 27, bnr 32.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

I brev datert 22. april - 14 klaget Eva Kristin Cieniewicz på vegne av sin far, Kjell Furunes, via sin advokat på vedtaket som omfattet fradelingen av dyrkajorda. I klagen står det at de 90 m² med dyrkajord som ikke ble godkjent fradelte egentlig er jorddekt fastmark, selv om det ikke kan ses ut fra kartet, men ut fra fotografiet (flybildet) som er vedlagt klagen. Omsøkt areal er opparbeidet plen og derfor lite egnet til jordbruk. I klagen står det at det for ca 8 år siden ble gravd ut en kant ved eiendommen til Cieniewicz, slik at det ble liggende en jordhaug langs den nå omsøkte parsellen. Jorden ble etter hvert planert, og det ble anlagt plen. Det blir påpekt at det er en høydeforskjell fra plenen og ned til dyrkajorda. En kan ikke se at fradelingen medfører ulemper for landbruket. Det er lite trolig at parsellen blir brukt til dyrkajord i fremtiden, og arealet er slik det nå foreligger uegnet til å være dyrket jord. Det omsøkte arealet ligger i dag tett inntil bolig hvor det er barn som leker. Følgelig er det hensiktsmessig med en viss avstand fra eiendommen til dyrkajorda hvor store maskiner kjører. Videre må det hensyntas at tomten er forholdsvis liten, og for å sikre fremtidig bosetting på stedet, bør eiendommen være av en slik størrelse at det er attraktivt for småbarnsfamilier og andre å bosette seg der. Det kan ikke ses at det vil foreligge en usaklig forskjellsbehandling dersom samtykke til fradeling gis, da det ikke er lagt fram tilsvarende saker fra landbruksnemnda hvor samtykket er nektet. På eiendommen i nærværende sak er allerede jordbruksområdet opparbeidet til plen og uegnet til dyrkajord, selv om kartet viser det annerledes.

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 igang innan 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 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)*

§ 9. *(føre-var-prinsippet)*

§ 10. *(økosystemtilnærming og samlet belastning)*

§ 11. *(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)*

§ 12. *(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*

Administrasjonens vurdering

Den foreslåtte tilleggsarealet som det klages på består av 90 m² dyrkajord. Tomta den skal tillegges er forholdsvis liten på ca 600 m². I tillegg er det allerede innvilget tilleggsjord på 150 m² i forbindelse med saken, slik at tomta nå er på ca 750 m².

Det er lite ønskelig at dyrkajord fradeles til et slikt formål som skissert, selv om arealet er lite. Bakgrunnen for at arealet ikke ble godkjent fradelt i landbruksnemnda 19. mars skyldtes at det ble satt forutsetninger for at tomta i utgangspunktet kunne fradeles på dyrkamark. Tomta ble i sin tid fradelt som dyrkajord/dyrkabar jord, noe som ikke er ønskelig. At tomta tilslutt ble fradelt skyldtes at tomtestørrelsen ble redusert i forhold til omsøkt størrelse. Eiendommen har dessuten dyrkajord på 2-3 sider. En slik plassering er ikke et førstevalg sett fra et landbruksmessig synspunkt, da det ofte i ettertid blir søkt om utvidelse av tomta til ulike formål: hage, plassering av garasje m.m.

Landbruksnemnda ble i forbindelse med behandlingen forelagt bilder fra befaring på eiendommen, noe som viser at det omsøkte dyrkajordarealet allerede er tatt i bruk til hageformål, da det er anlagt plen og plantet trær.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi, selv om fradeling av dyrkajord ikke er ønskelig. Fradelingen vurderes ikke å gi påregnelige miljømessige ulemper i vesentlig grad ut over de som allerede er der pr i dag.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Det er i siste revisjon av jordloven gitt noe større adgang til å tillate fradeling av landbruksarealer til boligformål, men Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn har de siste par årene blitt mer restriktiv med å tillate fradeling av dyrkajord. Vi vurderer det som positivt at det etableres attraktive boligeiendommer, så lenge det ikke skjer på fulldyrket jord. Avslaget på fradeling av dyrkajord opprettholdes.

Lederens innstilling

1. Med hjemmel i jordlovens § 9 avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn omdisponering av ca 90 m² daa dyrkajord til hage og lekeareal fra landbrukseiendommen gnr 27, bnr 7 i Bjugn.

2. Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av inntil 150 m² jorddekt fastmark fra samme eiendom til hage og lekeformål for boligeiendommen gnr 27, bnr 32.