

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Bernt Jørgen Stranden**

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

Svar på søknad om fradeling av en parsell fra "Sannan Nordre" 82/27 i Ørland til boligformål - søker Arnt Olav Skaret

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling - 1621/82/27 - Arnt Olav Skaret
- 2 Gårdskart

Sakens bakgrunn og innhold

Arnt Olav Skaret søker 10.08.2014 om samtykke til fradeling av en parsell på 3,5 daa fulldyrka jord fra sin landbrukseiendom "Sannan Nordre" gnr 82 bnr 27 i Ørland. Parsellen skal benyttes til boligtomt for foreldrene Erna & Odd-Arne Skaret i kjølvannet av eiendomsoverdragelse av "Sannan Nordre" som ble foretatt sommeren 2012.

Arealet som søkes fradelt ligger på Fitjan, ca 1,2 km syd-øst for tunet på "Sannan Nordre". Arealet er en del av grunneiendommen "Sjølund" 82/41 som inngår i landbrukseiendommen "Sannan Nordre" 82/27

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

Landbrukseiendommen "Sannan Nordre" gnr 82 bnr 27 er på totalt 140 daa, fordelt på 94 daa fulldyrka jord, 9 daa innmarksbeite, 17 daa produktiv skog og 20 daa annet areal. "Sannan Nordre" er et av våre aktive gårdsbruk med melk-, kjøtt- og kornproduksjon.

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 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 rekviert 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

Det ble gjennomført generasjonsskifte på "Sannan Nordre" sommeren 2012. Avtroppende eier opplyser at de ikke har boret i generasjonsboligen på "Sannan Nordre". De ønsker å flytte ut av tunet, men ønsker ikke å bosette seg i boligfelt.

Den omsøkte parsellen ligger i et veldrevet landbruksområde på Fitjan. En slik tomteplassering er ikke et førstevalg sett fra et **landbruksmessig synspunkt** av flere årsaker:

Jordvern hensyn

Jordvernet er betydelig innskjerpet den senere tid og blir rimeligvis fulgt opp med "argusøyne". Det er blitt argumentert med at det ble fradelt ei boligtomt på ca 1,9 daa på naboeiendommen 82/429 i 2009. Denne fradelingen ville neppe blitt godkjent under dagens regime.

Driftsmessig uforsvarlig

Landbrukseiendommen "Sannan Nordre" eier 94 daa fulldyrka jord og 9 daa innmarksbeite. Etter dagens målestokk er dette relativt lite eget areal. Den omsøkte fradelingen på 3,5 daa fulldyrka jord vurderes derfor som uforsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi.

Påregnelige drifts- og miljømessige ulemper

Etablering av boligbebyggelse i nær tilknytning til jordbruksarealer i aktiv drift fører erfaringsvis til drifts- og miljømessige ulemper for drift og beiting av arealene. For den som bosetter seg vil først og fremst sjenerende lukt fra spredning av husdyrgjødsel, samt støy og støv knyttet til driften av arealene kunne bli et problem.

Den omsøkte parsellen ligger strategisk plassert i **kulturlandskapet** på Fitjan, med Hovsfjæra fuglefredningsområde i syd og Austråttområdet som nær nabo mot nordøst. Ytterligere fradeling av nye boligtomter i dette området er neppe ønskelig, vurdert ut fra hensynet til kulturlandskapet.

Naturmangfoldet og folkehelseperspektivet vurderes ikke å bli påvirket i negativ retning av den omsøkte fradelingen .

Alternativ plassering utenfor dyrka mark anbefales følgelig, både av hensyn til framtidig landbruksdrift og av hensyn til kulturlandskapet.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Det må følgelig søkes om dispensasjon fra gjeldende kommuneplan dersom søknaden går videre til behandling etter plan- og bygningsloven.

Lederens innstilling

Landbruksnemndas leder vil avvente sin innstilling til etter at det er foretatt befarings i saken.

