

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler:** Tine Søfteland

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

Søknad om fradeling av boligtomt gnr 79, bnr 13 i Ørland. Ingvald Erik Sandnes

Vedlegg:

1. Søknad om deling av grunneiendom
2. Kart

Sakens bakgrunn og innhold

Ingvald Erik Sandnes søkte 13.08.15 om fradeling av ca 950 m² til boligtomt fra sin eiendom gnr 79, bnr 13. Tomta skal selges til søker sin datter med familie for at hun kan hjelpe sin far med gård, hus og hage, samtidig som søker da kan bo i huset så lenge som mulig. Datteren bor nå på Brekstad, men ønsker seg ut av sentrum. Arealet er pr i dag definert som fulldyrket jord, men er i praksis brukt som plen i mange år. Arealet ligger i tilknytting til tunet på eiendommen. Tomta vil grense til dyrkajord på 2 sider. En fradeling vil sperre for adkomsten til dyrkajorda i øst, da jordleier har tillatelse til å kjøre over plena når han skal ut på dette jordstykket.

Eiendommen gnr 79, bnr 13 består i følge gårdskartet av 19.9 dekar fulldyrket jord og 4.2 dekar annet areal, totalt 24.1 dekar. Arealet blir leid bort til korn- og grasproduksjon. På eiendommen finnes det et våningshus med delvis 2 adskilte leiligheter.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-område, og det må derfor søkes om dispensasjon fra denne. Saken er oversendt statlige og regionale sektormyndigheter til uttalelse, slik at denne behandlingen skjer parallelt med behandlingen i landbruksnemnda.

Rettslig utgangspunkt**Jordloven****§ 9: Bruk av dyrka og dyrkbar jord**

Dyrka jord må ikke 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 forpakting, 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 beslutningar som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arter ..., samt effekten av påvirkningar. 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 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

Eiendommen gnr 79, bnr 13 har vært drevet som tilleggsjord i mange år. Sånn sett er det ikke behov for en bolig nr 2 som ligger på fraskilt tomt. Dessuten er det allerede 2 leiligheter, selv om de ikke er helt adskilt. Det som i gårdskartet er definert som tunareal er rimelig stort (3.8 dekar), slik at det er plass til å sette opp et bolighus sør for husene. Denne løsningen er lagt fram for søker, men dette er ikke ønskelig ettersom det blir midt i hagen.

En fradeling slik som omsøkt vil sperre nåværende adkomst til dyrkajorda i øst. Dette vil medføre en stor driftsmessig ulempe at en ikke kommer til jorda over eget areal.

Selv om arealet pr i dag benyttes til plen, er det ikke noe automatikk i at det dermed kan omklassifiseres til annet areal. Jorda er fremdeles dyrkajord selv om det i mange år har vært brukt som plen.

Landbruksnemnda har de siste årene vært restriktive med å fradele fulldyrket jord til boligformål, dette selv om arealet allerede er tatt i bruk til plen/hageformål. Det er lite ønskelig at dyrkajord fradeles til et slikt formål som skisser, selv om formålet i seg selv er godt.

I forbindelse med kommuneplanarbeidet var det foreslått å legge ut tomter på naboeiendommen, men dette ble ikke godkjent.

Det er i siste revisjon av jordloven gitt noe større adgang til å tillate fradeling av landbruksarealer til boligformål. Vi vurderer det som positivt at det etableres attraktive boligeiendommer, så lenge det ikke skjer på fulldyrket jord.

Den omsøkte fradelingen på inntil ca 1.0 dekar vurderes ikke som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi eller ut fra hensynet til jordvernet, da den ligger i tilknytning til et større sammenhengende dyrkajordområde med dyrkajord på flere sider. En slik plassering av boligeiendommer er ikke et førstevalg sett fra et landbruksmessig synspunkt. At en ikke ønsker slike tomter skyldes at det blir ulemper for driften av dyrkajorda å få boligbebyggelse i tilknytning til arealet. For den som bor i bolighuset vil først og fremst lukt fra spredning av husdyrgjødsel, samt støy og støv fra gårdsdrifta kunne bli et problem. Det kan medføre at driver av jorda må legge begrensninger på drifta. Omsøkt fradeling vurderes ikke å gi påregnelige miljømessige ulemper i vesentlig grad ut over slik det er i dag. Kulturlandskapet vil ikke påvirkes i negativ regning av den omsøkte fradelingen.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Dersom fradelingen skal kunne gjennomføres kreves det at den godkjennes etter plan og bygningsloven i tillegg.

Lederens innstilling

1. Med hjemmel i jordlovens § 9 avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn den omsøkte omdisponeringen av ca 950 m² dyrkajord til boligformål på landbrukseiendommen gnr 79, bnr 13 i Ørland.

2. Med hjemmel i jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen på ca 950 m² fulldyrket til boligformål fra landbrukseiendommen gnr 79, bnr 13 i Ørland.

Avslaget er begrunnet ut fra hensynet til avkastningen og jordvernet, samt driftsmessige ulemper, bl.a i forhold til adkomst til arealene i øst.