

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Tine Søfteland**

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

Fradeling av boligtomt fra 1621/78/11 - kjøper: Solveig Karin Brekstad

Vedlegg:

1. Søknad om deling av grunneiendom
2. Brev fra kjøper med vedlegg: Gjelder fradeling av eiendom gnr: 78 bnr: 11 Bispvold (Fjæraveien)
 - Situasjonsskart over omsøkt fradeling
 - Kart over eiendom som fraflyttes gnr 66, bnr 22
3. Kart over området
4. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag: Uttalelse – dispensasjon fra kommuneplanens arealdel – fradeling av tomt til boligformål – Ørland 78/11

Sakens bakgrunn og innhold

Rannveig Brekstad, Terje Brekstad og Gudrun Hvitsand søkte 09.06.2015 om fradeling av 0.88 dekar fulldyrket jord til boligtomt fra landbrukseiendommen gnr 78, bnr 11. I tillegg vil det bli søkt om fradeling av ca 0.144 dekar plen fra boligeiendommen gnr 78, bnr 80 hvis den første søknaden blir innvilget. Denne eiendommen eies av Ketil og Lisa M. Brekstad. Planen er at arealene skal nyttes til boligtomt for Solveig Karin Brekstad. Forslaget til plassering av boligtomten innebærer at en er nødt til å flytte deler av avlingsveien som går ned til fjorden.

Arealet som er omsøkt ligger i forlengelsen av de eksisterende boligeiendommene som ligger i tilknytning til landbrukseiendommen. Jordbruksarealet er en del av et større sammenhengende jordbruksareal, kun delt av avlingsveien til fjorden. Omsøkt tomt ligger ved en kanal. Det vil bli satt krav om at boligbebyggelsen må ligge minst 10 meter fra kanalen/bekken.

Solveig Karin Brekstad er en av de som er/blir berørt av flystøy, og hvor boligen blir innlöst/sannert av forsvaret som følge av at eiendommen ligger i rød støysone. Hun eier eiendommen gnr 66, bnr 12 på Flatneset. I følge gårdskartet består denne av 7.5 dekar fulldyrket jord, 1.0 dekar grunnlendt fastmark og 2.6 dekar bebyggt areal. Arealet er bortleid til melkeprodusent. I tillegg eier hun boligeiendommene gnr 68, bnr 162 og gnr 66, bnr 238 som ligger på Brekstad, hvor hun bor på sistnevnte eiendom.

Bakgrunnen for søknaden er at Brekstad ønsker å komme lengre vekk fra flystøyen, og at hun ønsker større plass og utsikt rundt seg etter å ha bodd på Flatneset i mange år. Eiendommen på Flatneset har vært samlingspunkt for familien. Nå ønsker hun å ha barn og barnebarn i nærheten som ved en innvilgning av søknaden vil bo i nabohusene.

Landbrukseiendommen Biskopvoll gnr 78, bnr 11 består i følge gårdkartet av 68.9 dekar fulldyrket jord, 6.1 dekar åpen fastmark og 0.5 dekar bebyggt areal. Jordbruksarealet er utleid til melkeprodusent.

Det omsøkte dyrkaarealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-område. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommen. Plenarealet er betegnet som boligformål i kommuneplanens arealdel.

Saken har blitt oversendt til regionale sektormyndigheter til uttalelse i forbindelse med at saken skal behandles etter plan- og bygningsloven, hvis fradelingen blir godkjent etter jordloven. I uttalelsen til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har landbruksavdelingen påpekt at området preges av sammenhengende jordbruksarealer som er i drift, og hvor det er lite spredt bebyggelse fra før. De mener det er uheldig å åpne for spredt boligbygging her. Ut over arealtapet påpekes det konflikter som kan oppstå som følge av jordbruksdriften, og som kan legge restriksjoner for denne. Det blir videre påpekt at denne boligetableringen er i strid med sektorinteressene jordvern/landbruk, og de vil derfor fraråde at det dispenseres for dette. Fylkesmannen vil vurdere å evt. påklage et positivt dispensasjonsvedtak. Miljøvernavdelingen på sin side påpeker at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordna plan. Ny bebyggelse bør plasseres i områder avsatt til utbygging. En bit-for-bit utbygging undergraver gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Det kan også ha negativ konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap. Oppsummert: Fylkesmannen fraråder at det gis tillatelse til tiltaket.

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 grunnleggjande 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 forpaktning, 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 offentlig 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

Omsøkt boligtomt ligger i ytterkant av et større sammenhengende jordbruksareal. Ved en etablering av bolig slik som omsøkt vil en ta «hull på» et jordbruksområde som så langt ikke har vært bebyggt tidligere. Dette kan skape press på resten av dyrkajorda. Arealet som er omsøkt vil ha dyrkajord på 3 sider inkl. en kanal. Dette kan føre til begrensninger av drifta.

Det er stort behov for boligtomter i Ørland kommune ifm. utbyggingen av kampflybasen. Landbruksnemnda har de siste årene vært restriktive med å fradele fulldyrket jord til

boligformål. Det er i utgangspunktet lite ønskelig at dyrkajord fradeles til et slikt formål som skissert, selv om formålet i seg selv er godt. Det er i siste revisjon av jordloven gitt noe større adgang til å tillate fradeling av landbruksarealer til boligformål i områder med synkende folketall. Vi vurderer det som positivt at det etableres attraktive boligeiendommer, så lenge det ikke skjer på fulldyrket jord.

Administrasjonen har forståelse for at støyberørte ønsker tilsvarende eiendommer som det de må forlate som følge av støy. I dette tilfellet er det vanskelig ut fra jordvern hensyn å gi tillatelse til fradelingen, selv om det vil styrke bosettingen i området. Kjøper av tomta har dessuten allerede 2 boligeiendommer i tillegg til småbruket på Flatneset.

Den omsøkte fradelingen på ca 0.88 dekar vurderes ikke som forsvarlig ut fra hensynet til jordvernet. En slik plassering av boligeiendommer er uheldig 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. Arronderingen blir dårligere, noe som vanskeliggjør drifta av omkringliggende arealer. For den som bor i bolighusene 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.

Det er dessuten stor etterspørsel etter dyrkajord i Ørland, og nedbyggingen som skjer som følge av utbyggingen av kampflybasen med større behov for nye boligområder m.m, gjør ikke saken enklere.

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.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen av 0.88 dekar fulldyrket areal til boligformål på landbrukseiendommen gnr 78, bnr 11 i Ørland.

Det legges vekt på at arealet vil ta «hull på» et fulldyrkaareal som er del av et større sammenhengende jordbruksareal, og at en bit-for-bit oppdeling er uheldig. En fradeling vil kunne medføre miljø- og driftsmessige ulemper. Dette kan legge begrensninger i driften av jordbruksarealene som følge av støy, støv og lukt m.m. Kommunen har dessuten nettopp hatt en større gjennomgang av arealer for boligbygging ifm. rullering av kommuneplanens arealdel, hvor aktuelle arealer til boligformål ble plukket ut.