

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Ketil Kvam**

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

Søknad om fradeling av boligtomt - 1627/13/12 - Koteng Knut

Vedlegg:

- 1 Kart
- 2 Begrunnelse for dispensasjon
- 3 Knut Koteng - søknad om fradeling av grunneiendom 13/12
- 4 Del av gårdskart - 1627/ 14/1 og 13/12 - Koteng Knut

Sakens bakgrunn og innhold

Knut Koteng søkte 09.11.15 om samtykke til fradeling av en boligtomt på 1,6 daa fra sin landbrukseiendom "Kotenget/Naustan", gnr 14/1 og 13/12 i Bjugn. Arealet skal benyttes til boligtomt for hans bror Morten Koteng.

Arealet som søkes fradelt ligger på en liten haug ned mot Kotengsvatnet, jmf. kart. Den omsøkte tomteparsellen er grunnlendt og bevokst med lauvskog. Den har tidligere vært beitet. Det må legges ny adkomst fra Kottengsvegen over tilgrensende dyrkajord.

For øvrig går det en høgspenline mellom tomteparsellen og vegen, og nærmeste bolighus ligger like ved på nordsiden av Kottengsvegen. Det finnes gamle hustufter på tomte fra tidligere bebyggelse som ble revet i 1990, i følge søker.

Det omsøkte arealet ved Kotengsvatnet er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

I naturdatabasens områderegister (BN00004043) er Kotengsvatnet omtalt som en viktig naturtype, et «deltaområde». Det er ikke registrerte kulturminner i området.

Det ble i 2005 søkt og innvilget fradeling av inntil 1 daa til boligtomt på det samme området. Den gang var området avsatt til LNF-sone 2 i kommuneplan hvor det da var tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Bygging ble imidlertid ikke igangsatt innen fristen og det må derfor søkes på nytt. I mellomtiden er imidlertid planstatus endret til LNFR-område, samtidig som holdninga til jordvern er skjerpet inn i områder der en ikke frykter nedgang i folketallet.

Eiendommen "Kotenget/Naustan", gnr 14/1 og 13/12 er på totalt 2719 daa, fordelt på 115 daa fulldyrka jord, 12 daa innmarksbeite, 868 daa produktiv skog og 1724 daa annet areal. Eier benytter dyrkajorda på bruket til 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 i gang 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: 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.

Folkehelsevurdering

Trafikksikkerhetsforholda ved avkjøring fra kommunevegen må vurderes dersom søknaden innvilges.

Administrasjonens vurdering

Saken må behandles som en dispensasjonssak jmf. kommuneplan.

I hht. jordlovens bestemmelser er det ikke ønskelig å ta i bruk dyrka og dyrkbar jord til veier og/eller boligformål. Det er også driftsmessige ulemper med å etablere bebyggelse inntil eksisterende dyrkajordsparseller. I tillegg vil nødvendig adkomst dele tilgrensende dyrkajordsparsell, selv om det ikke tillegges avgjørende vekt.

Den omsøkte fradelingen vurderes imidlertid som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseieendommen kan gi. Omdisponering av nødvendig dyrkajord til adkomstvei vil ikke ha veldig stor virkning for drifta av landbrukseieendommen. Men kommuneplanens planbestemmelser, naturdatabasens opplysninger og hensynet til dyrkajorda som grenser mot tomteparsellen på 3 sider gjør at en i en totalvurdering ikke vil tilrå søknaden slik den foreligger. Eier ønsker ikke vurdert alternative tomteplasseringer.

Saken vurderes som forholdsvis vanskelig med motstridende hensyn og forholde seg til. I og med at dette er den første saken med denne problemstillingen må det bli en politisk avveining om søknaden skal imøtekommes eller ikke.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 9 avslår Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn omdisponering av nødvendig dyrkajord til fra landbrukseiendommen "Koteng Naustan", gnr 14/1 og 13/12 i Bjugn kommune.

Med hjemmel i Jordlovens §12 avslår Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av 1,6 daa skogsareal fra landbrukseiendommen «Koteng/Naustan», gnr 14/1 og 13/12 i Bjugn kommune.

Bakgrunn for avslaget:

Fra et landbruksfaglig ståsted er det planstatus som LNFR-område og interessehensyn i naturdatabasen, samt driftsmessige ulemper for framtidig drift av omkringliggende jord som gjør at søknaden ikke kan imøtekommes.