

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Tine Søfteland**

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

Fradeling av tilleggsareal til boligeiendom, 2 boligtomter, samt fradeling av fritidseiendom, 1627/77/1 - Ove Leseth

Vedlegg:

1. Søknad om fradeling
2. Kartskisser
3. Oversiktskart over eiendommen gnr 77, bnr 1

Sakens bakgrunn og innhold:

Ove Leseth søkte 24.11.2015 om samtykke til fradeling av et tilleggsareal på ca 1 da til en boligtomt, to boligtomter hver på ca 0.7 daa og en bebygd hyttetomt også på ca. 0.7 daa, fra landbrukseiendommen "Leset" gnr 77, bnr 1, i Bjugn. Arealene skal benyttes til tilleggsareal til egen boligtomt gnr 77, bnr 17, og til boligtomter for sine barn, Tone og Frank. I utgangspunktet ble det søkt om fradeling av hyttetomter. Dette er senere endret til boligtomter. Hytte med tomt i Asserøymarka skal beholdes av Ove Leseth i forbindelse med overdragelsen av gården. Hans eldste sønn Børge har nå overtatt gården fra årsskiftet 2015/16. Han har pr telefon 03.02.16 bekreftet at han er kjent med søknaden og at han ikke har noen innvendinger til den.

Frank Leseth har overtatt og bor i dag på landbrukseiendommen "Valmyra" gnr 76, bnr 15, som ligger ca 1 km unna heimgården. Tone Leseth bor på gård med melkeproduksjon i Åfjord.

Beskrivelse av arealene som søkes fradelt:

1 da tilleggsareal til boligtomt ligger rett øst for gårdsplass på gnr 77, bnr 17. Bolig og tomt på dette gårdsnummeret er nylig overtatt av Ove Leseth fra hans onkel. Han skal bruke denne som bolig etter at gården er overdratt. Tomta ønskes utvidet da det planlegges bygd garasje og verksted her. De to boligtomtene planlegges overført til de to barna som ikke får overta gården. Disse tre arealene ligger inntil hverandre, og består av grunnlendt skogsmark som har vært beplantet med furu og sitkagran. Skogen ble ryddet bort for 2 - 3 år siden. Det er dyrkamark rundt disse tre arealene. Det er ikke så lett å finne alternative tomteplasseringer på eiendommen Leset for de to boligtomtene som planlegges fradelt.

Hytta som søkes fradelt ble bygd i forbindelse med dyrking av et jordstykke i Asserøymarka. Hytta ligger inntil jorda som ble dyrket opp. Det er ca 2.5 km fra gården til denne hytta. Det går en felles avlingsvei/skogsvei fram til hytta. Det er flere

eiendommer som sogner til denne veien. Ove Leseth har i senere tid restaurert hytta, og ønsker å beholde den når gården selges.

Det omsøkte arealene på eiendommen Leset er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av arealer.

Det er ikke registrert spesielle naturverdier eller kulturminner akkurat der tomtearealene er omsøkt. Områdene like vest for de tre tomtearealene, som ligger inntil hverandre, er imidlertid registrert som verdifull naturtype som henger sammen med havstrømmen fra Koet. De nærmeste områdene rundt er viktige for vilt og det er ofte rådyr og elg å se i området.

Eiendommen "Leset" gnr 77, bnr 1, er på totalt 451 da, fordelt på 104 da fulldyrka jord, 3 da overflatedyrka jord, 14 da innmarksbeite, 139 da produktiv skog og 191 da annet areal. Det er melk- og kjøttproduksjon på bruket.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: Bruk av dyrka og dyrkbar jord

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 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 rekvidert 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

Fradelingene vil ha liten innvirkning på folkehelsen generelt. Dersom det bygges nye boliger tett inntil dyrkamark vil det kunne være negative konsekvenser for de som skal bo der. En tenker da på forstyrrelser fra gårdsdrift, samt lukt og støv.

Administrasjonens vurdering

I henhold til jordlovens intensjoner er det ikke ønskelig å ta i bruk arealer tett inntil dyrkajord til bolig- og hytteformål. Det vil kunne oppstå driftsmessige ulemper med å etablere bebyggelse som ligger slik til. Vårt inntrykk er at det klages oftere på "skitkjøring" og onnearbeid på kvelds- og helgetid, enn det gjorde for noen år siden.

Området er et fint jordbrukslandskap, og hensynet til kulturlandskapet kan påvirkes negativ dersom det åpnes for ny boligbygging.

På grunn av andre hensyn som 100 meters beltet fra sjøen, registrerte naturtyper og kulturminner er det svært vanskelig å finne egnet plassering for bolig eller fritidstomter på arealene ved Leset. Saken vurderes som forholdsvis vanskelig med motstridende hensyn. Tilleggsarealet til eksisterende boligtomt er likevel uproblematisk.

Fradeling av hyttetomta i marka bør også kunne aksepteres. I og med at den ligger helt inntil dyrkamark er det mulig at gården Leset bør tillegges forkjøpsrett hvis denne hytta skal selges. Det må også lages en avtale med eierne av veien fram til hytta om veirett og deltagelse i vedlikehold av veien.

Det som taler for å godkjenne fradeling av de to boligtomtene er hensynet til oppgjøret i forbindelse med overdragelse av gården.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Det er lite produktive arealer som søkes fradelt. De omsøkte fradelingene antas å være til forholdsvis liten ulempe for viltet i området.

Fradelingen av de to boligtomtene er imidlertid ikke spesielt ønskelig av landbrukshensyn. Det er, slik situasjonen er i dag, lite trolig at disse blir bebyggt med bolig av de som skal overta dem. De to nye boligtomtene blir liggende trangt til mellom dyrkamarka og den utvidete tomta med ny garasje/verksted. Adkomst vil sannsynligvis gå over dyrka mark. Vi er derfor i tvil om dette er en god løsning.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn fradeling av ca 1 da skogsmark til tilleggsareal til gnr 77, bnr 17 fra landbrukseiendommen "Leset" gnr 77 bnr 1, i Bjugn kommune. Landbruksnemnda godkjenner også fradeling av en bebyggt hyttetomt i Asserøymarka fra samme eiendom. En tomt på inntil 0.7 daa skogsmark godkjennes i forbindelse med denne

hyttetomta. Det forutsettes at det lages en avtale med eierne av veien fram til hytta om veirett og deltagelse i vedlikehold av veien.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn fradeling av to boligtomter hver på ca. 0.7 da fra landbrukseiendommen "Leset" gnr 77, bnr 1.

Bakgrunn for avslaget:

Fra et landbruksfaglig ståsted er det ulemper for drift av omkringliggende dyrkajord, som gjør at søknaden ikke imøtekommes.