



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

KLAGE PÅ AVSLAG OM FRADELING AV 2 BOLIGTOMTER - 1627/77/1 - OVE LESETH

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12 opprettholder Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn avslaget på fradelingen av 2 boligtomter hver på ca 0.7 daa skogsmark fra landbrukseiendommen Leset gnr 77, bnr 1 i Bjugn kommune.

Bakgrunn for avslaget:

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

Med hjemmel i jordlovens § 12 innvilger Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn fradelingen av 2 boligtomter hver på ca 0.7 daa skrin fastmark fra landbrukseiendommen Leset gnr 77, bnr 1 i Bjugn kommune. Det forutsettes at tomtene ikke blir liggende i tilknytting til dyrkajorda, og at de blir plassert vest for gnr 77, bnr 17 og nord/nordvest for gnr 77, bnr 9. Det settes som vilkår for godkjenningen at plasseringen av tomtene skal godkjennes av landbrukskontoret.

Sakens bakgrunn og innhold

Ove Leseth søkte 24.11.2015 i forbindelse med generasjonsskifte på eiendommen Leset gnr 77, bnr 1 i Bjugn om samtykke til fradeling av et tilleggsareal på ca 1 daa til en boligtomt, to boligtomter hver på ca 0.7 daa og en bebygd hyttetomt også på ca 0.7 daa. Arealene skal benyttes som tilleggsareal til egen boligtomt gnr 77, bnr 17, og til boligtomter for 2 av hans barn som ikke får overta gården. I utgangspunktet ble det søkt om fradeling av hyttetomter. Dette ble senere endret til boligtomter. Hytta med tomt i Asserøymarka skal beholdes av Ove Leseth i forbindelse med overdragelsen av gården. Eldste sønnen, Børge, tok over 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. Sønnen Frank Leseth har overtatt og bor i dag på landbrukseiendommen Valmyra gnr 76, bnr 15, som ligger ca 1 km unna heimgården, mens datteren Tone Leseth bor på gård med melkeproduksjon i Åfjord.

Omsøkte boligtomter ligger i tilknytting til boligeiendommen som Leseth nå skal tilflytte, gnr 77, bnr 17. Arealene ligger inntil hverandre, og består av grunnlendt skogsmark som har vært beplantet med furu og sitkagran. Skogen ble fjernet for 2 - 3 år siden. Omsøkte tomt ligger i tilknytting til dyrkajorda med en liten buffersone.

Saken ble behandlet i sak 16/4 i Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn 11.02.2016 med følgende enstemmige vedtak:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn fradeling av ca 1 daa skogsmark til tilleggsareal til gnr 77, bnr 17 fra landbrukseiendommen Leset gnr 77 bnr 1, i Bjugn kommune. Landbruksnemnda godkjenner også fradeling av en bebygd 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 daa 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.

Ove Leseth klaget i brev datert 06.03.16 på avslaget om fradeling av boligtomtene for sine barn. I klagen blir det påpekt at søknaden er en del av generasjonsskiftet og arveoppgjøret på eiendommen Leset, og at ny eier har samtykket i tiltaket. Avslaget skaper «splid» i familien. Det blir videre påpekt at det er lagt inn en buffer mellom de omsøkte tomtene og den tilgrensende dyrkamarka. De omsøkte boligtomtene ligger i tilknytting til 2 eksisterende bolighus, noe som vil gi rimeligere løsninger på vei, vann og kloakk.

Eiendommen Leset gnr 77, bnr 1 er på totalt 451 daa, fordelt på 104 daa fulldyrka jord, 3 daa overflatedyrka jord, 14 daa innmarksbeite, 139 daa produktiv skog og 191 daa annet areal. Arealet er fordelt på 2 parseller med forholdsvis lang avstand mellom dem. Produksjonen på bruket er korn, melk- og kjøtt med en grunnkvote på 122 020 liter i 2016.

Det er ikke registrert spesielle naturverdier eller kulturminner akkurat der tomtearealene er omsøkt. Områdene like vest for de tre tomtearealene, 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.

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

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 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

Eiendommen Leset gnr 77, bnr 1 er med sine ca 104 dekar fulldyrket jord en forholdsvis liten landbrukseiendom. Arealet er fordelt på 2 parseller med noe avstand i mellom dem. Eiendommen drives med melk- og kjøttproduksjon, samt korn. For å kunne drive denne produksjonen er en avhengig av en del leiejord. Da er blir det ekstra viktig at det ikke legges noen form for restriksjoner på det arealet som ligger nærmest, og som også er på egen eierhånd.

Det er positivt at det etableres attraktive boligtomter i distriktet, så lenge det ikke skjer på eller i tilknytting til dyrkajord. Selv om fradeling til boligtomter er ønskelig for å få ungdom til å bosette seg og ellers styrke bosettingen i området, er omsøkt plassering av boligtomtene lite ønskelig i forhold til drift av arealene. Dette skyldes avstanden til dyrkajorda. En slik plassering vil medføre miljø- og driftsmessige ulemper for gårdsdrifta, og vil legge begrensninger på drifta. Eiendommen drives med husdyr, noe som vil medføre bla støv, støy, lukt og flueplager. Selv om påtenkte eiere har god kjennskap til landbruket, er det ingen selvfølge at det vil være tilfelle når eiendommene selges senere. Vårt inntrykk er at det klages oftere på "skitkjøring" og onnearbeid på kvelds- og helgetid, enn det gjorde for noen år siden.

Plassering av tomtene i tilknytting til eksisterende boligbebyggelse er bra, men ut fra et landbruksfaglig vurdering ville en plassering lengre mot sørvest i tilknytting til de 2 andre eiendommene som ligger der være et bedre alternativ. Tomtene vil da også mest sannsynligvis ligge utenfor 100 meters beltet. Forslag er diskutert med både Børge og Ove Leseth. De har ingen innvendinger mot at tomtene flyttes annet enn at det kan være noe bratt. Nytt forslag til plassering vil gjøre at tomtene blir liggende på skrinn fastmark, vest for gnr 77, bnr 17 og nord/nordvest for gnr 77, bnr 9. Den nye plasseringen gjør at tomtene bli liggende lengre vekk fra dyrkajorda. Områdene like vest for de tre tomtearealene, er

imidlertid registrert som verdifull naturtype som henger sammen med havstrømmen fra Koet. I og med at området allerede er bebyggt, mener administrasjonen at dette hensynet må vike.

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.

Det som kan tale for å godkjenne fradeling av de to boligtomtene er hensynet til oppgjøret i forbindelse med overdragelse av gården, men dette er ikke noe en egentlig skal ta hensyn til ved vurdering av om fradelingene skal godkjennes. Ubebygde bolig- og hyttetomter blir en form for heftelser på gården som kan legge begrensninger for drifta på eiendommen, og spesielt når de ligger så nært dyrkajorda eller i tilknytning til tunet. I mange tilfeller har dette skapt splid i familien mange år etter at tomta har blitt fradelt. Ved at tomtene trekkes mer til sørvest vil driftsulempene bli mindre.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseieendommen 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 som omsøkt 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 som omsøkt blir liggende trangt til mellom dyrkamarka og den utvidete tomta med ny garasje/verksted. Adkomst vil sannsynligvis gå over dyrka mark, noe som vil stykke opp dyrkajorda ytterligere. Dette mener vi er en dårlig løsning. Ved at tomtene flyttes kan eksisterende avkjørsel nyttes.

Vedlegg:

- 1 Klage på vedtak i sak 16/4 - Fradeling av 2 boligtomter fra 1627/77/1 Leset i Bjugn
- 2 Særutskrift Fradeling av tilleggsareal til boligeiendom, 2 boligtomter, samt fradeling av fritidseiendom, 1627/77/1 - Ove Leseth
- 3 Kartskisser
- 4 Oversiktskart 1627/77/1 - Ove Leseth