



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

JORDLOVSSAK FRADELING AV BOLIGTOMT - 1627/71/2 - OLSEN IRENE

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 9 avslår Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn omdisponering av 0,3 – 0,5 daa dyrkajord til adkomstvei og fradeling av ca. 1,1 daa lavproduktiv utmark til boligformål fra landbrukseiendommen "Lysøen" gnr 71, bnr 2 i Bjugn kommune.

Bakgrunn for avslaget:

Fra et landbruksfaglig ståsted er det ulemper for drift av omkringliggende jord og hensynet til eventuell framtidig bosetting og næringsvirksomhet på tunet på eiendommen "Lysøen", som gjør at søknaden ikke kan imøtekommes.

Sakens bakgrunn og innhold

Irene Olsen søkte 25.01.2016 om samtykke til fradeling av en boligtomt og to hyttetomter fra sin landbrukseiendom "Lysøen", gnr 72, bnr 1, i Bjugn. Landbrukskontoret ga en negativ uttalelse til fradelingene. Fradelingen ble avslått av planutvalget i Bjugn på grunn av at fradelingene stred mot gjeldende kommuneplan. Vedtaket ble påklaget når det gjaldt boligtomta som skal overtas av eiers sønn. I klagen nevnes at det er brukt dyrka mark til adkomstveier andre steder, og at det ikke er aktuelt å begynne med sauehold på bruket.

Planutvalget i Bjugn valgte å ta klagen til følge i møte den 22.06.16 og godkjente fradeling av boligtomta etter Plan og bygningsloven. Saken må derfor behandles av landbruksnemnda.

Eiendommen "Lysøen", er på totalt 503 daa, fordelt på 29 daa fulldyrka jord, 6 daa innmarksbeite, 41 daa produktiv skog og 427 daa annet areal. Noe av arealet er på mindre øyer utenfor Lysøya. Dyrkajorda på bruket er bortleid.

Boligtomta som søkes fradelt er på ca. 1,1 daa og ligger på en berghylle, ca. 125 meter nord fortunet på gården. Tomtegrunnen består hovedsakelig av fjell med noe skog. Adkomstvei til boligtomta vil gå 50 – 70 meter over innmark og vil antagelig legge beslag på 0,3 - 0,5 daa dyrkamark. Veien vil i tillegg gå helt inntil den eksisterende driftsbygningen på bruket.

Fradelingen vil medføre at dyrkamarka nord og øst for tunet deles i to, og at rundt 2,5 daa fulldyrka mark avskjæres fra øvrige dyrkaarealer.

Det vil bli trafikk gjennom tunet og forbi låven. Det kan se ut som det er alternative tomtearealer øst for tunet på gården. Disse kan eventuelt nås uten at det er nødvendig å krysse dyrkamarka.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel (delplan Lysøya) utlagt som LNFRsone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer. Tomta er plassert like utenfor 100 meterssonen fra sjøen. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har uttalt seg svært negativt til fradelingen.

Ved søk i "Naturbasen" er det ikke registrert sårbare arter eller natur på det aktuelle stedet der boligtomta tenkes plassert. Lysøya er imidlertid registrert i basen som et "helhetlig kulturlandskap" og utbygginger bør hensynta dette.

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 rekvidert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

§ 9. Føre-var-prinsippet

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Folkehelsevurdering

Saken har trolig mindre betydning for folkehelsen.

Administrasjonens vurdering

Det er positivt at det planlegges bosetting på Lysøya. Planutvalgets vedtak må sees i sammenheng med dette, men det ser ikke ut til at landbrukskontorets uttalelse er nok vektlagt. Landbruksmyndighetene må derfor foreta en vurdering i forhold til sitt fagfelt.

Det er først og fremst ulempene med adkomstveien som er negative. Det er uheldig at fra før små jordbruksarealer deles opp. Det arealet på 2,5 daa som avskjæres av veien vil framstå som særdeles tungdrevet og rissikoen for at det går ut av drift er stor. Det er dessuten uheldig med trafikk gjennom tunet og tett inntil låven.

Dersom det skulle bli bosetting og næringsvirksomhet på tunet på eiendommen "Lysøen", vil denne fradelingen være negativ. Både i forhold til trafikken gjennom tunet og utnyttelse av jorda og beitene nord for tunet. Det er bla. ønskelig at det legges til rette for mer beiting for at landskapet skal kunne holdes i hevd.

De omsøkte fradelingen vurderes ikke som forsvarlig ut fra hensynet til framtidig utleie eller drift av landbrukseiendommen. Hensynet til kulturlandskapet kan påvirkes i negativ retning av den omsøkte fradelingen.

Området i Lysøysund har etter vårt inntrykk en stabil befolkningsutvikling. Hensynet til bosetting gjør likevel at fradeling av tomter på eiendommen kan vurderes. Partene bør da søke etter alternative tomtearealer som ikke har samme negative betydning for landbruket.

Vedlegg:

- 1 Irene Olsen - søknad om fradeling 71 002
- 2 Opprinnelig begrunnelse til søknad.
- 3 Opprinnelig situasjonskart inkl. hyttetomter.
- 4 Orientering om vedtak i klagesak - Irene Olsen, fradeling av boligtomt 71 002
- 5 Særutskrift fra behandling i planutvalget - klage på vedtak om fradeling av boligtomt 71 002
- 6 Situasjonsskisse fradeling bolig
- 7 Irene Olsen - klage på avslag om fradeling av boligtomt 71 002

- 8 Vedlegg til klage
- 9 Gårdskart gnr. 71 bnr. 2