

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

BEHANDLING ETTER JORDLOVEN - DELINGSSAK - 1621/60/12 - MIKKELHAUG BØRGE - HYTTETOMT FOR MOEN ARNT MAGNE

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 9 og § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn omdisponering av ca. 0,2 daa dyrkajord til adkomstvei og fradeling av ca. 0,8 daa utmark til tomteformål fra landbrukseiendommen "Nordlandsneset" gnr 60, bnr 12 i Ørland kommune.

Bakgrunn for avslaget:

Fra et landbruksfaglig ståsted er det ulemper for drift av omkringliggende jord og omdisponering av arealer med dyrka jord som gjør at søknaden ikke kan imøtekommes.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS søkte den 26.05.2017 på vegne av Børge Mikkeltaug om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av en hyttetomt på landbrukseiendommen "Nordlandsneset" gnr 60, bnr 12 i Ørland. Arealet skal benyttes til bygging av fritidsbolig for Arnt Magne Moen, som bor i Trondheim. Moen stammer fra Storfosna.

Eiendommen "Nordlandsneset" er på totalt 57 daa, fordelt på 30 daa fulldyrka jord, 18 daa innmarksbeite, 0 daa produktiv skog og 9 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid til grasproduksjon.

Hyttetomta søkes plassert på et begrenset område med beitemark/utmark med god utsikt hele veien rundt, men også fulldyrka mark på alle kanter.

Arealet som søkes fradelt består av forholdsvis næringsfattig berggrunn og ligger på en ca. 7 daa flat åkerholme. 2 – 3 daa av denne åkerholmen ligger på eiendommen "Nordlandsneset". Resten av åkerholmen ligger på eiendommen til Torstein Stranden. Det er noen spredte trær på den.

Det er tidligere godkjent fradelt tre hyttetomter like ved omsøkte tomt, ved tre ulike behandlinger. Disse tomtene lå i LNF-område i kommuneplanens arealdel ved søknadstidspunktene. Den første tomta ble godkjent etter en klageomgang. Ingen av disse tomtene er i dag bebygd.

Den tomta som nå søkes fradelt har en bedre plassering når det gjelder utsikt etc. enn de tre som tidligere er godkjent på eiendommen.

I følge det siste innsendte forslag på vei fram til tomta går denne ca. 85 meter langs et lite jorde. Svinger så østover og krysser det samme jorden i en strekning på ca. 15 meter langs eiendomsgrensa. Eier opplyste at storparten av veistrekningen var godkjent i forbindelse med de tre tidligere utskilte hyttetomtene i vest. Han sa også at det var forskjellige leietakere på hans eiendom og naboeiendommen slik at arealene ikke ble drevet felles.

Det har i søknaden fra Kystplan AS og ved søk i kartbase ikke framkommet opplysninger om at spesielle miljøverdier vil bli direkte berørt av en eventuell fradeling. Det er mye rådyr på Storfosna og spredt bebyggelse kan være en ulempe for leveområdene for rådyr. Det kan også vanskeliggjøre rådyrjakt.

Det er heller ikke avmerket kulturminner på stedet. Storfosna er imidlertid registrert som et "helhetlig kulturlandskap" og dette bør hensyntas ved fradeling av tomter og utforming av bebyggelse.

Planutvalget behandlet 23.08.2017 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av hyttetomt fra gnr. 60, bnr. 12, og avslo søknaden. Vedtaket ble påklaget og det ble foreslått å bare ha en sti fram til den omsøkte tomte.

Saken ble etter at den var påklaget forelagt lokalt landbrukskontor for vurdering etter jordloven. Før befaring på stedet uttalte saksbehandler på landbrukskontoret følgende den 07.09.2017:

Ang. klage.

Denne fradelingen må også behandles hos oss. Etter min vurdering vil det bli avslag etter jordloven, i og med at hyttetomta ligger midt i et LNFR område. Dette vil gi driftsmessige ulemper i forhold til beiting og drift av nærliggende dyrkamark. I og med at det er 3 ubebygde hyttetomter på eiendommen fra før, er det lite aktuelt å godkjenne fradeling av den 4.

I dagens situasjon vil vi fraråde at det blir godkjent hyttetomter uten veiforbindelse.

En eventuell utbygging i området bør vurderes i forbindelse med revisjon av kommuneplanen. Dersom området skal tas i bruk til andre formål må det utnyttes bedre. I og med at det blir tunell til Storfosna kan det være aktuelt med både bolig- og fritidsbebyggelse på øya.

I ettertid er det gjennomført befaring på eiendommen. Foreliggende justerte forslag framkom i forbindelse med denne befaringen.

Forslaget om sti ble endret med et justert forslag til plassering av vei og hyttetomt i forhold til opprinnelig søknad. Vegen legges langs de tre eksisterende hyttetomtene, og den omsøkte tomte flyttes nordvestover til eiendomsgrensa mellom "Nordlandsneset" gnr 60/12 og eiendommen "Reitan" gnr 60/11 som eies av Torstein Stranden. Se illustrasjon i vedlegg 3.

Den 18.10.2017 ble saken behandlet på nytt av planutvalget. Følgende vedtak ble besluttet da:

- Planutvalget tar klagen til følge
- Ny vei må gi adkomst til tre eksisterende hyttetomter i tillegg til ny tomt

- Planutvalget mener samfunnsinteresser tilsier at nye etableringer er positivt for øysamfunnet og for antall reisende i den planlagte tunellen Garten – Storfosna

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har uttalt seg imot at fradeling godkjennes og vil vurdere å omgjøre et positivt vedtak i kommunen.

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 innen 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

Saken, vil så langt vi vurderer, ikke ha innvirkning på folkehelsa.

Administrasjonens vurdering

Det faktum at adkomsten vil måtte gå langs og over dyrka jord, er en ulempe for landbruket.

Det vil også være en driftsmessig ulempe at dyrkajorda deles opp. F.eks fôrhøsting foregår ofte med innleide entreprenører og det er rasjonelt å ta flere eiendommer samtidig. Det er også en ulempe i forhold til onnearbeid og gjødselpredning å få spredt bebyggelse inne i landbruksområdene.

I og med at det er gitt dispensasjon tre ganger tidligere på samme eiendom er det nå naturlig at fortsatt utbygging skjer etter en plan, eventuelt i samarbeid med naboeiendommer.

Det skal påstartes et arbeid med områdeplan for Storfosna. Dette er også et argument for ikke å gi dispensasjon fra fradeling av en enkelttomt her.

Den justerte løsningen når det gjelder plassering av vei og hytte er litt bedre enn opprinnelig søknad, men fakta i saken er omtrent de samme.

Det som taler for en fradeling er at kjøper har tilknytning til stedet og muligens kan tenkes å flytte dit om noen år. Han har også en mulighet for å overta en av de tre tomtene som ikke er bebyggt for å realisere sin plan om bygging av fritidshus.

Vedlegg:

- 1 Dispensasjonssøknad
- 2 Klage på vedtak - 1621/60/12

- 3 Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av hyttetomt - 1621/60/12 - Mikkeltaug Børge
- 4 Særutskrift Klage på vedtak - søknad om fradeling av hyttetomt 1621/60/12 - Mikkeltaug Børge