

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

BEHANDLING ETTER JORDLOVEN - 5015/77/11 - FRADELING AV BOLIGTOMT MED VEI - GJUL MARTIN

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 9 avslår Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn omdisponering av ca. 0,5 daa dyrkajord til adkomstvei.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av 1,5 daa beiteareal til boligformål fra landbrukseiendommen "Østvik", gnr 77 bnr 11 i Ørland kommune.

Bakgrunn for avslaget:

Hvordan et større område skal disponeres i framtida bør avgjøres i en planprosess.

Av hensyn til kulturlandskapet og landbrukseiendommen anbefales det at eier bygger bolig nærmere hovedveien og eventuelt i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Boligbyggingen kan da omsøkes som en "byggesak" uten fradeling av tomt.

Sakens bakgrunn og innhold

Martin Gjøl søkte 03.04.2017 om dispensasjon til fradeling av en boligtomt på 1,5 daa fra sin landbrukseiendom "Østvik", gnr 77, bnr 11 i Ørland. Arealet skal benyttes til egen boligtomt.



Søknaden har vært gjenstand for en omfattende behandling og klagebehandling etter Plan- og Bygningsloven. Til tross for fraråding fra alle høringsinstanser og påklagelse fra Statens Vegvesen vedtok planutvalget til slutt likevel å godkjenne søknaden. Statens vegvesen skal i ettertid behandle søknad om avkjørsel for vei fram til tomtearealet. Det er usikkert om avkjørselstillatelse vil bli godkjent.

Arealet som søkes fradelt ligger på vestsida av Døsvikveien ca. 100 meter nord for tunet på gården "Østvik". Tomtegrunnen består av grasbevokst bergareal som tidligere har blitt brukt til beite.

Adkomstveien vil gå over areal betegnet som fulldyrka jord på en strekning på ca. 60 meter. Dette gjør at ca. 0,5 daa dyrkajord må omdisponeres. Standarden på denne dyrkamarka er ikke av beste kvalitet.

Martin Gjøl bor i dag på Røstad ved Opphaug og ønsker å bosette seg på heimgården. Det opprinnelige bolighuset ved driftsbygningen på "Østvik" er bortleid på langtidskontrakt.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Ved søk i Naturbasen er det ikke registrert viktige naturtyper eller kulturminner på det stedet boligtomta er tenkt plassert. Det opplyses i søknaden at det i god avstand fra tomte er registrert et kulturminne samt lokasjon av storspove og sanglerke på "Storhaugen". Området fra havna i Døsvika til Maritbukta er kartlagt som et viktig friluftsområde. Arealet i sjøen på samme strekning er registrert som et viktig naturområde som inngår i den foreslåtte marine verneplanen i Ørland - Bjugn.

Vi antar at området der tomte er omsøkt brukes mye av hjortevilt, spesielt rådyr.

Eiendommen "Østvik", gnr 77 bnr 11 er på totalt 75 daa, fordelt på 39 daa fulldyrka jord, 2 daa innmarksbeite, 2 daa produktiv skog og 32 daa annet areal. Eier benytter ikke dyrkajorda på bruket. Den leies ut til to gårdbrukere i området. Redskapshus og deler av driftsbygningen brukes til eierens entreprenørvirksomhet.



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 først 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 (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

I følge Statens vegvesen er det ikke ønskelig med flere avkjørsler på strekningen.

Administrasjonens vurdering

Ihht Jordlovens bestemmelser er det ikke ønskelig å ta i bruk dyrka og dyrkbar jord til veier og boligformål. Det kan også være driftsmessige ulemper med å etablere bebyggelse langt ute i et beiteområder.

Selv om det er ledige regulerte boligtomter i nærområdet ser vi det som ønskelig at eieren av en landbrukseiendom etablerer seg med hus på egen eiendom.

Det framgår ikke av søknaden om det er vurdert alternative tomteplasseringer på eiendommen. Ved befaring den 28. januar så det ut som det var gode alternative plasseringsmuligheter nærmere hovedveien.

Det er etter jordloven ikke ønskelig at landbrukseiendommens hovedbolig står på fradelt tomt. Det er derfor en bedre løsning å bygge nytt våningshus på eiendommen uten at tomtearealet fradeles.

Områdene fra Døsvikveien ned mot sjøen er et fint kulturlandskap. Landskapet kan påvirkes negativ dersom det åpnes for ny boligbygging innover i området.

Boligbygging antas å være mer til ulempe for viltet i området jo lengre unna annen bebyggelse og veier den blir anlagt. Når kommunen skal godkjenne disponering i nye større områder bør dette skje ved en planmessig utbygging.