

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

JORDLOVSBEHANDLING DELINGSSAK - 5015/63/1 - TEIG 2 - ANN ELISABETH SOLBUE VALAAS OG BJØRN HENRIK VALAAS SOLBUE

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 9 og 12 innvilger Felles Landbruksnemnd for Ørland og Bjugn fradeling og omdisponering av 0,9 daa dyrkamark til boligformål på eiendommen Bakken gnr 63, bnr 1 i Ørland kommune.

Begrunnelsen er at en samlet vurdering tilsier at fordelene er større enn ulempene for landbruket.

Sakens bakgrunn og innhold

Bjørn Henrik Valaas Solbue søkte den 29.01.19 om deling og omdisponering av 0,9daa dyrkamark til boligformål på eiendommen "Bakken" gnr 63, bnr 1 i Ørland kommune.

Arealet skal benyttes til egen boligtomt for eier. Arealet som søkes fradelt planlegges lagt omtrent 200 meter vest for tunet på eiendommen "Bakken", i østre hjørne av et jordstykke på ca. 3,5 daa. Tomtegrunnen består i sin helhet av fulldyrka mark av god kvalitet. Avkjørsel fra fylkesveien (Gartveien) vil være via eksisterende avkjørsel til redskapsbu. Det vil medgå lite areal til adkomstveg.

Ann Elisabeth og Bjørn Henrik Valaas Solbue søkte 13.08.2018 om samtykke til fradeling av en ca. 1,5 daa stor boligtomt fra samme landbrukseiendom, om lag 130m fra tunet og på motsatt side av vegen (se kartutsnitt). Landbruksnemda var på befaring i forbindelse med saken og var positive til fradeling både på dette arealet og på det som nå er omsøkt. Den første søknaden ble trukket på grunn av innsigelser fra Fylkesmannen.

Eiendommen "Bakken", gnr 63 bnr 1, er på totalt 274 daa, fordelt på ca. 223 daa fulldyrka jord, ca 17 daa innmarksbeite og ca. 34 daa annet areal. Tunet er på 4,1 daa og eiendommen har i tillegg et areal på 0,4 daa med påstående redskapshus.

Bjørn Henrik Valaas Solbue overtok eiendommen i 2004. Dyrkajorda på bruket inngår i "Kvitsand samdrift" som driver med melke- og kjøttproduksjon. Eiendommen "Bakken" har en tredjedel av eierskapet i samdrifta. Arbeidsandelen er nå 20%. Familien Valaas-Solbue bor i dag på Brekstad ca. 7 km unna landbrukseiendommen. De deltar i samdrifta med arbeid i fjøset i helger og helligdager og i onnearbeid.

Søker opplyser å ha ønske om å starte med etablering av tilleggsnæring på gården i tilknytting til bygningene på tunet.

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

I begrunnelsen for dispensasjonssøknaden oppgis følgende årsaker til at det søkes om etablering av boligtomt på dyrka mark:

- Det påhviler kårkontrakt på hele våningshuset på eiendommen "Bakken" i de tidligere eiernes levetid. Kårfolket ønsker å fortsette å bo i våningshuset i overskuelig framtid.
- Det er stor bygningsmasse på "Bakken" som trenger vedlikehold og det vil forenkle arbeidet vesentlig dersom dagens eiere kunne bo i nærheten. I motsatt fall kan investeringer på eiendommen og vedlikehold av driftsbygninger mm. bli lagt på vent.
- Tunet ønskes ivaretatt som det er, uten å måtte rive noe for å gi plass til nybygg.
- Valaas Solbue har oppgaver i driften av "Kvitsand samdrift" som ligger i nærheten av gården.
- Det er planer om å benytte bygningene på "Bakken" til næringsvirksomhet dersom familien får etablere seg med bolig i nærheten av gården.
- Søkerne har to ganger tidligere søkt om fradeling av tomt på utmark ved "Rønnsholmen". Disse søknadene er avslått bla med bakgrunn i nærhet til sjø og til naturområder i Grandefjæra. Eiendommen har ingen flere alternativer for bolig på utmarksareal og søker ser ingen annen løsning enn å bygge på dyrkajord.
- Tidligere omsøkt tomt på dyrkajord er trukket og det er isteden valgt et mindre areal som ligger på et område som i dag benyttes til rundballager.
- Økonomiske årsaker gjør at å bygge huset på fraskilt tomt er avgjørende for å kunne realiserer tankene om etablering av ny næringsvirksomhet på eiendommen.

Arealet som søkes omdisponert er klassifisert som jord av god kvalitet (A på kartutsnitt). Dyrkajord har høy verdi og er en ressurs som kan brukes i overskuelig framtid. Over 25% av omdisponert jordbruksareal i Trøndelag i perioden 2015-2017 har gått til boligbebyggelse og uteoppholdsareal. Jordbruket selv står for 24% av den totale nedbyggingen. Nasjonal jordvernstrategi har som målsetning at omdisponering av dyrkamark ikke skal overstige 4.000 dekar innen 2020. Søker opplyser å kunne kjøpe 1-2 daa udyrka mark og legge til gårdsarealene for oppdyrking.

Grenda er et fraflyttingsområde der over 50% av husene er fritidsboliger. Disse kommer sjelden på salg da de er attraktive å ta over innad i familien. Det er derfor svært vanskelig å få kjøpt bolig på stedet. Gårdstunet ligger i ytterkant av gul støysone. Ny boligtomt vil bli liggende akkurat utenfor støysonen.



Fra: NIBIO-KILDEN

A- Tidligere omsøkt tomt

B- Ny omsøkt tomt

Lovgrunnlag

Jordloven

§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 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.

§ 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.

Folkehelsevurdering

Bolig i nærhet av driftsenheten vil være positivt for de som driver gården. Reduksjon av matjord vil kunne redusere den framtidige matvaresikkerheten i landet.

Naturmangfoldsvurdering

Saken vurderes som kulant i forhold til naturmangfoldlovens bestemmelser.

Administrasjonens vurdering

Det er positivt at søker ønsker å flytte nærmere gården og forståelig at lysten til å investere kapital og arbeidstid på eiendommen påvirkes av bosituasjonen. Gjeldende kårkontrakt gjør at eksisterende bolighus ikke kan tilflyttes før kårfolket eventuelt har flyttet ut. Søker ønsker ikke å etablere seg i tunet av hensyn til kårfolket og av bygningsmiljø-/kulturmiljøhensyn.

Hvor lang tid som vil gå til det er mulig for eier å flytte inn i boligen på tunet er uvisst. Det er en forholdvis stor ulempe at eier er bosatt 7 km unna eiendommen. Dette gjør det tungvint å arbeide på landbrukseiendommen og det samme gjelder deltagelse i arbeid på Kvitsand samdrift.

Den omsøkte fradelingen kan vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi, dersom eier sparer tid og kjøreutgifter ved å bosette seg på eiendommen. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke spesielt negativt av den omsøkte fradelingen da boligtomta legges inntil annen etablert bebyggelse i området.

Hensynet til jordvernet er tungtveiende. Verdien av dyrkajord må ansees i overskuelig framtid og forvaltes ut i fra framtidige generasjoners behov. Bruk av dyrkajord til boligtomt er generelt å fraråde. Fradeling av ei tomt vil gi driftsulemper ved at jordstykket som skal drives blir mindre. Tap av ca. 0,9 daa lettdrevet dyrkajord er generelt uheldig. Det er positivt om uproduktivt areal kjøpes og legges til eiendommen for oppdyrking, men nydyrking kan ikke fullt ut erstatte kvaliteten av god matjord. Mer bebyggelse i

kulturlandskapet vil også kunne gi ulemper for utøvelsen av landbruksnæringa ved at det blir flere som berøres av støy, støv og lukt. Det veier til fordel for søker at boligen skal benyttes til dagens drivere av gården.

Det synes å være svært vanskelig å finne alternativer til etablering av en bolig utenom dyrkajorda. Det forelagte tomtealternativ synes å være det beste alternativet da jordstykket er noe tungdrevet pga størrelse og utforming.

Gården Bakken og Kvitsand samdrift ligger i ytterkant av gul støyzone ved kampflybasen. Situasjonen for gårdbrukerne i rød støyzone er ennå ikke klarlagt, men det er grunn til å tro at området vil bli preget av en del fraflyttede gårdsbruk og reduksjon i husdyrproduksjonen. Det er av mange årsaker viktig å legge til rette for at husdyrmiljøet opprettholdes i størst mulig grad. Å legge til rette for at eier kan etablere seg i nærheten av tunet er derfor viktig. En ønsket tilflytting til dette området må ansees som svært positivt også med tanke på at mange av husene er fritidsboliger. Tilflyttingen vil kunne generere nye arbeidsplasser ved en eventuelle oppstart av ny næringsvirksomhet, i tillegg til at en kan se for seg at eierne vil ha mulighet til å ta en mer aktiv del i drifta av Kvitsand samdrift.

Selv om jordvernet står sterkt, veier fordelene i denne saken såpass tungt at en fradeling og omdisponering av dyrkajord som omsøkt kan forsvares.

Vedlegg:

- 1 Søknad fradeling tomt
- 2 Vedlegg til søknad fradeling tomt
- 3 Unntatt offentlighet - Vedlegg til søknad fradeling
- 4 Oversiktskart gårdsbruk og omsøkt tomt
- 5 Fylkesmannen frarår dispensasjon fra kommuneplanens arealdel LNFR - fradeling av boligtomt - Ørland - 63/1