

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Njål Furunes - omdisponering og fradeling for oppføring av hytte -
1627/26/2

Vedlegg:

- 1 Søknad om oppsetting av hytte på gnr.26, bnr. 2
- 2 Situasjonsskart

Sakens bakgrunn og innhold

Helge Furunes søker om oppsetting av hytte på festet tomt, på gnr. 26, bnr. 2 i Bjugn. Gnr 26, bnr 2 eies og drives av Njål Furunes som er Helges bror. Hytta vil berøre areal som er dyrka eller dyrkbart.

Atkomst er tenkt via eksisterende avlingsveg, som også er adkomsten til kårboligen på bruket, som ligger nord for det omsøkte festet.

Furunes ligger i LNF-sone I i kommuneplanens arealdel og utløser derfor dispensasjonskrav. Gnr 26, bnr 2 er en landbrukseiendom som de siste årene har vært drevet med kjøttfeproduksjon. Eiendommen grenser til Eidsvatnet som i utgangspunktet har stor belastning fra bebyggelsen rundt vatnet.

Saken ble fremmet for Planutvalget i Bjugn kommune 28.04.2009, men trukket i påvente av landbruksmyndighetenes behandling.

Rettslig utgangspunkt, omdisponering (jordlovens § 9):

Dyrka jord må ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtiden.

Det kan i særlige tilfeller gis dispensasjon dersom det etter en samlet vurdering av forholdene finner at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi. Det skal også tas hensyn til om arealet kan føres tilbake til landbruksproduksjon. Det kan kreves lagt fram alternative løsninger.

Omdisponeringssamtykke kan gis på slike vilkår som anses nødvendige av hensyn til de for mål som jordloven skal fremme. Omdisponeringssamtykket faller bort dersom

arbeidet for å nytte jorda til det aktuelle formålet ikke er satt i gang innen tre år etter at vedtaket er fattet.

Rettslig utgangspunkt, jordlovens § 12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. Med eiendom menes også rettigheter som ligger til eiendommen. Forbudet mot deling gjelder også forpaktning, tomtefeste og lignende leie eller bruksrett når retten er stiftet for lengre tid enn 10 år.

Det kan gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til om delingen vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken og hensynet til kulturlandskapet.

Administrasjonens vurdering

Saken må behandles både som en omdisponeringssak og en delingssak etter jordloven. En festeavtale bør i prinsippet behandles på samme måte som en delingssak, da slike avtaler har innløsningsrett i henhold til festeloven. En har i praksis ikke hjemmel for å nekte fradeling av en festetomt, unntatt i spesielle tilfeller.

Hytta skal delvis plasseres på dyrka mark, i henhold til kartskisse og nedsatte pinner. Søker opplyser at det er grunnlendt der, men det er sådd i år. Det er påregnelig med drifts- og miljømessige ulemper ved plassering av en hytte som omsøkt.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12, avslår Ørland/Bjugn landbruksnemnd fradeling av rettighet og omdisponering av dyrka jord for bygging av hytte som omsøkt.

Ved plassering utenfor dyrka mark kan deling og omdisponering evt. godtas. En forutsetningen for godkjenning er at oppføring av hytta blir godkjent etter plan- og bygningsloven. Saken kan da behandles administrativt etter jordloven.