

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Guttorm Halvard Sæter - fradeling av areal til utbyggingsformål - gnr.25, bnr. 2 i Bjugn

Vedlegg:

- 1 Situasjonsskart
- 2 Situasjonsskisse 28.09.2010
- 3 Brev til Fylkesmannen 15.07.2010
- 4 Ekspansjonsretninger Botngård
- 5 Utbyggingsretninger Botngård sør

Sakens bakgrunn og innhold

Guttorm Halvard Sæter søker om fradeling av et areal på ca. 60 dekar til utbyggingsformål, av dette ca. 10 dekar fulldyrka jord. Arealet ligger sørvest for rundkjøring, øst for eksisterende byggefelt. Fradelt areal skal selges til Fosenhus AS.

I kommuneplanens arealdel er Urstuhaugen (ca. 24 dekar) avsatt til friområde, mens resten ligger i LNF-sone 1, dvs. at det er forbud mot deling og bygging.

Rettslig utgangspunkt, deling jordloven §12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. 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

Dette er ikke en ordinær delingssak. Saken er av en slik karakter at det ikke bør fattes et ordinært vedtak om deling på dette stadiet. Normalt bør en slik sak ligge på vent til neste revisjon av kommuneplanen. Det er imidlertid et par viktige momenter som gjør at kommunen har et ønske om å få klargjort nye tomtearealer før kommuneplanen er ferdig revidert:

- bl. a. som følge av stedsutviklingsprosjektet i 2009, har en blitt oppmerksom på at det er et stort behov for mer boligareal nær sentrum i Botngård. Dette både ut fra en markedsvurdering (hva folk ønsker) og en miljøvurdering (i størst mulig grad gå- og sykkelavstand)

- det er usikkert når en endelig avgjørelse på flybasestrukturen i Forsvaret kommer. Avgjørelsen vil ha svært stor innvirkning på kommunene Ørland og Bjugn. En kan ikke vente med å tilrettelegge for nye boligtomter til en vet om Ørland blir valgt som hovedbase eller ikke. Tomtene må stå klare da!

For å holde dette på rett spor, bør landbruksnemnda gi en foreløpig uttalelse til saken nå. Det er flere interesser inne i bildet. Fylkesmannen skal komme med en uttalelse til saken, og samfunnsinteressene må avveies mot landbruksinteressene. Et formelt delingsvedtak bør ikke fattes før saken har fått modnet litt, og har fått "mer kjøtt på beina".

Når det gjelder det arealet som konkret søkes fradelt, er det mer enn 10 dekar fulldyrka mark som blir berørt, trolig mellom 15 og 20 dekar. Adkomsten til det framtidige boligfeltet er tenkt lagt fra Klakken-krysset og over dyrka mark. Ved fylkesveien er det forholdsvis flatt, mens arealet for øvrig har en bra stigning, opp mot 20 %. Noe av arealet er grunnlendt. En helling på mer enn 15 % gjør også at arealet får en begrenset landbruksmessig verdi.

Etter administrasjons syn bør arealet ved fylkesveien holdes utenom det som vurderes omdisponert til boligområde, i alle fall inntil videre. Adkomsten til arealet kan legges via eksisterende avkjørsel (Sæterbekksvingen), og arealet som omdisponeres til boligbygging begrenser seg til åkerholmene øst for denne avkjørselen og arealene nord for åkerholmene, samt utmarksareal i øst. Det innebærer en reduksjon på ca. 5 dekar i forhold til avgrensningen i søknaden. En større utbygging på eiendommen kan evt. vurderes i forbindelse med kommuneplanprosessen.

Dersom et positivt vedtak for Ørland i basevalget medfører behov for storstilt boligbygging i Bjugn, kan det være en idè at det legges en klausul på noe av arealet i kommuneplanens arealdel, slik at det tas i bruk kun hvis Ørland blir valgt til framtidig hovedbase. Alternativt kan det legges inn en klausul som er mer åpen: at det foreligger en analyse av det faktiske behovet for nye boliger i kommunen som tilsier at dette alternative arealet også må bygges ut. Det vil trolig være mulig å anføre en slik klausul i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Dette vil da kunne vurderes i forbindelse med kommuneplanprosessen.

Lederens innstilling

Ørland/Bjugn landbruksnemnd finner ikke nå å kunne fatte ordinært vedtak i sak om fradeling av jordbruks- og utmarksareal fra gnr. 25, bnr. 2 i Bjugn.

Nemnda ønsker foreløpig å avgi følgende uttalelse til saken:

- Hvis Ørland blir valgt som eneste kampflybase, vil det trolig bli behov for storstilt utbygging av boliger i Ørland/Bjugn. Ut fra at det i dag foreligger begrensede muligheter for sentrumsnær boligbygging i Botngård, vil det da foreligge samfunnsmessige interesser som tilsier at det kan vurderes å omdisponere noe dyrka mark til boligformål.
- Landbruksnemnda er positiv til at en del dyrka mark på gnr. 25, bnr. 2 i Bjugn kan omdisponeres til boligformål. Nemnda mener i utgangspunktet at dyrka mark langs fylkesveien fortsatt bør være landbruksareal. Adkomsten til nytt boligfelt kan gå via Sæterbekksvingen.

- Landbruksnemnda er positiv til en omdisponering av et areal omtrent i henhold til situasjonskart datert 28/9-2010. Arealet på ca. 56 dekar vil da bestå av ca. 15 dekar fulldyrka mark og resten beitemark eller utmarksareal.
- Nemnda vil behandle saken på nytt og fatte vedtak i delingssaken når forutsetningene for dette er til stede. Bl. a. er det ønskelig at det foreligger en uttalelse fra Fylkesmannen i S-T.
- Evt. ytterligere omdisponering av dyrka mark på gnr. 25, bnr. 2 i Bjugn kan i tillegg vurderes i forbindelse med revisjon av kommuneplanen.