

## SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

| Saksnr | Utvalg                                        | Møtedato |
|--------|-----------------------------------------------|----------|
|        | Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner |          |

Odd Arne Skaret - fradeling og omdiponsering av areal til utbyggingsformål  
- 1621/82/27

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling og omdisponering av areal til utbyggingsformål 1621/82/27 og 41
- 2 Gårdskart
- 3 Brev datert 11.06.10 fra Jon Rannem
- 4 Tidligere behandling av saken

## Sakens bakgrunn og innhold

Erna og Odd Arne Skaret søker om fradeling av et areal som søkes omdisponert til utbyggingsformål. Søkerne ønsker å beholde dette arealet selv, og overdra resten av eiendommen til sønnen. Arealet skal legges ut til boligbygging.

Arealet ligger i LNF-sone 1 i kommuneplanens arealdel, dvs. at det er forbud mot boligbygging.

Det ble fremmet en tilsvarende søknad høsten 2004. Det ble da søkt om å legge ut det sammen arealet til boligtomter. Landbruksnemnda behandlet saken 15.12.2004, og ga følgende uttalelse:

Ørland/Bjugn landbruksnemnd har ingen merknader av landbruksmessig art til at omsøkt areal legges ut til boligtomter.

Saken ble tatt opp som en drøftingssak i Planutvalget 14.06.2005, og utvalget hadde en befaring på eiendommen. Det ble da gitt noen forutsetninger ang. adkomsten etc. som søker måtte få orden på før saken ble formelt behandlet. Søker kom ikke tilbake med noe mer da.

Det ble foretatt en befaring på eiendommen sammen med Odd Arne Skaret 23. august. I tillegg til saksbehandler og Skaret var leder for Plan, bygg og oppmåling og leder i landbruksnemnda med på befaringen. En så bl. a. på ulike alternativer til adkomst til området.

Bakgrunnen for at arealet ønskes fradelt gården, er at gården skal overdras til neste generasjon, og at en i den forbindelse ønsker å redusere gjeldsbelastningen på gården ved å selge areal til boligutbygging.

#### Administrasjonens vurdering

Det er et villtråkk sør-nord, men arealet er såpass lite, og rundt Skaret eiendom 82/27 er det såpass "nedbygd" med boliger at dette ikke kan tillegges stor vekt. En kan heller ikke se landbruksinteresser som tilsier at arealet ikke kan bli bygd ut. Boligbygging vil ofte kunne ses på som en samfunnsinteresse av stor vekt, i henhold til jordloven. Dersom behovet for nye boligtomter er reelt (som det blir med et positivt flystasjonvedtak) vil nok dette være kurant for landbruksmyndighetene.

Spørsmålet er om arealet allerede nå kan tillates fradelt etter jordloven, eller om nemnda bør ta det i to steg: først signalisere en holdning, og deretter tillate fradeling når det foreligger en reguleringsplan eller saken er tilstrekkelig klarert til at en kan foreta en fradeling (noe som da trolig kan gjøres administrativt).

Dersom saken tas opp til delingsbehandling etter plan- og bygningsloven før det foreligger en reguleringsplan for området, vil uttalelsen fra Fylkesmannen være nokså forutsigbar: det må i det minste kjøres en reguleringsplanprosess, helst etter at området har kommet inn i arealdelen av kommuneplanen (etter en revisjon).

Etter administrasjonens vurdering er det overveiende sannsynlig at dette arealet blir lagt ut til boliger. Det er brukbare muligheter for adkomst, og det er ikke for store interessekonflikter i forhold til natur og samfunn. Det er også et moment at gården har et stort behov for likvide midler. En foreslår at landbruksnemnda godkjenner delingen under forutsetning av at delingen også godkjennes etter plan- og bygningsloven. Adkomst og evt. samordning med andre grunneiere vil da bli ivaretatt.

Arealet blir i underkant av 16 dekar, dersom det trekkes rette linjer fra grensepunktene i øst og nord, utenom bygningene på gården.

#### Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12, godkjenner Ørland/Bjugn landbruksnemnd fradeling av ca. 16 dekar utmarksareal fra gnr. 82, bnr. 27 i Ørland. Dette på vilkår av at delingen også godkjennes etter plan- og bygningsloven.