

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Edmar Bakøy**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/7	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	19.03.2014

Søknad om fradeling av tilleggsareal til tomt. - 1621/82/20 - Skjæret Jostein

Vedlegg:

- 1 Delingssak - 1621/82/20 - Jostein Skjæret
- 2 Gårdskart 1621/82/20 - Begrunnelse for dispensasjon - Deling Postmyra
- 3 GN82 BN20 - Postmyra-Vedlegg-5
- 4 Oversiktsbilde 1
- 5 Oversiktsbilde 2
- 6 Oversiktsbilde 3
- 7 Oversiktsbilde 4
- 8 Oversiktsbilde 6
- 9 Oversiktsbilde 7

Sakens bakgrunn og innhold

Jostein Skjæret søker 03.02.2014 om samtykke til fradeling av et ca 1 daa stort skogareal fra sin landbrukseiendom "Skjæret" gnr 82 bnr 20 i Ørland. Arealet skal benyttes til tilleggsareal til en større boligtomt "Postmyr", i forbindelsen med at denne skal deles i to nye tomter.

Arealet som søkes fradelt ligger vest for eiendommen "Postmyr". Det består av skogsmark med bra produksjonsevne der det i dag står tett sitkagranskog. Årsaken til at det søkes om tilleggsareal er at det er planer om å oppføre ny bolig på den nederste av de to nye tomtene på eiendommen "Postmyr". Erlend Langstrand som har planer om å bygge ny bolig kan tenke seg å trekke denne litt opp i kanten vest for det gamle våningshuset på eiendommen. Han ønsker derfor litt ekstra areal her.

Jostein Skjæret har i forbindelse med utarbeidelse av ny kommuneplan gitt innspill om at arealet vest for "Postmyr" legges ut til boligformål.

Omsøkt parsell er vist som LNF-sone 1 i gjeldende Delplan 05 Austrått og betinger dermed dispensasjon fra delplanen for å kunne gjennomføres.

"Skjæret" 82/20 er på totalt 204 daa, fordelt på 128 daa fulldyrka jord, 33 daa produktiv skog og 43 daa annet areal. Dyrkajorda på eiendommen er bortleid.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 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 rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven

§ 8. *(kunnskapsgrunnlaget)*

§ 9. *(føre-var-prinsippet)*

§ 10. *(økosystemtilnærming og samlet belastning)*

§ 11. *(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)*

§ 12. *(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*

Administrasjonens vurdering

Det foreslåtte tilleggsarealet ligger i et område som foreslås utlagt til boligformål i ny kommuneplan. Ørland kommune vil i årene framover få sterkt press på utbyggingsarealer. Det er derfor viktig å nytte mulige utbyggingsarealer utenfor dyrkamark godt. Å legge ut tilleggsarealer på 1 daa til tomt som fra før er svært stor kan virke uheldig.

En eventuell fradelingen vurderes imidlertid ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet vil også påvirkes lite av den omsøkte fradelingen.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det derfor ikke ønskelig å godkjenne fradelingen. Spørsmålet om ekstra areal ved ny bolig bør kunne løses ved makeskifte/grensejustering mellom eiendommene "Postmyr" og "Skjæret".

Lederens innstilling:

Med hjemmel i jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn fradeling av ca 1 daa skogsmark fra landbrukseiendommen "Skjæret" gnr 82 bnr 20 i Ørland, eier Josten Skjæret.

Begrunnelse for avslaget:

1. Arealet vest for "Postmyr" gnr 82 bnr 63 kan brukes til framtidig boligområde som avlastning for bruk av dyrka jord til dette formålet.
2. Ved deling av eiendommen "Postmyr" i to vil det resultere i tomter på over 3 daa. Dette vurderes som veldig store tomter i Ørland kommune og det er derfor uheldig å godkjenne tilleggsarealer.

Saksprotokoll i Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner - 19.03.2014

Behandling:

Odd Arne Brekstad (H) fremmet alternativt forslag til vedtak:

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av ca 1 daa skogsmark fra landbrukseiendommen "Skjæret" gnr 82 bnr 20 som tilleggsareal til eiendommen gnr 82, bnr 63.

Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter Plan- og bygningsloven.

Det forutsettes at grensene settes slik at de ikke er til hinder for videre utbygging av tilstøtende areal som er foreslått lagt inn i arealplan.

Forslaget ble satt opp mot lederen sin innstilling. Brekstads forslag ble vedtatt mot 1 stemme (Andreas Ledsaak (Sp)).

Endelig vedtak:

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av ca 1 daa skogsmark fra landbrukseiendommen "Skjæret" gnr 82 bnr 20 som tilleggsareal til eiendommen gnr 82, bnr 63.

Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter Plan- og bygningsloven.

Det forutsettes at grensene settes slik at de ikke er til hinder for videre utbygging av tilstøtende areal som er foreslått lagt inn i arealplan.