

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Edmar Bakøy**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Søknad om fradeling av boligtomt - 1621/82/76,71 - Schancke Atle

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling - 1621/82/76,71
- 2 Vedlegg fra kjøper
- 3 Kart

Sakens bakgrunn og innhold

Atle Schancke søkte 16.04.2015 om samtykke til fradeling av en boligtomt på 1,5 daa fra sin landbrukseiendom "Sørstrand", gnr 82 bnr 76, 71, i Ørland. Arealet skal benyttes til boligtomt for Ann-Elisabeth og Roar Hustad.

Arealet som søkes fradelt ligger på Fitjan sørvest for Austråtlunden. Arealet har dyrkamark på to sider og er lokalisert ca. 150 meter vest for tunet på "Sørstrand". Tomtegrunnen består av dyrkbar jord som er bevokst med lauvskog.

Adkomstveien vil gå over fulldyrka jord på en strekning på ca. 60 meter. Dette gjør at ca. 0,3 daa dyrkajord må omdisponeres.

Eier Atle Schancke ønsker ikke vurdert alternative tomteplasseringer på eiendommen.

Familien Hustad bor i dag på eiendommen "Midtgaard", gnr 65 bnr 11 som ligger i rød støysone sør for Ørland hovedflystasjon. Eiendommen er lokalisert på Flatneset og er 2,7 daa i areal. Forsvaret ønsker innløsning av eiendommen og familien anser det som eneste løsnig å flytte.

Ørland kommune har bla. i kommuneplanen gitt uttrykk for at den ønsker å strekke seg langt for å legge til rette for at støyberørte kan etablere seg på nytt i kommunen.

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

Naturvernområdet Austråtlunden og de nærmeste områdene rundt er viktige for vilt og fugler. Det er tydelige stier etter hjortevilt i det aktuelle området. Vi antar at rådyr og elg ofte passerer ved forflytning mellom beite og hvileområder. Austråtlunden er også hekkeområde for bla hønsehauk og dvergspett. Tomta kommer i overkant av 60 meter fra grensa til Austråtlunden.

Eiendommen "Sørstrand", gnr 82 bnr 76, 71, er på totalt 117 daa, fordelt på 84 daa fulldyrka jord, 4 daa innmarksbeite, 14 daa produktiv skog og 15 daa annet areal. Eier benytter dyrkajorda på bruket til kornproduksjon.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 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.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

§ 12 *Deling:* Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, 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.

Sjølvs 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 rekvidert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven (forkortet)

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget: Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arter ..., samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen.

§ 9. Føre-var-prinsippet: Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning: En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning på økosystemet.

§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut i fra nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Folkehelsevurdering:

Det kan være bra for helsa til støyberørte innbyggere hvis det kan finnes alternativt bosted med mindre støybelastning.

Administrasjonens vurdering

I hht. jordlovens bestemmelser er det ikke ønskelig å ta i bruk dyrka og dyrkbar jord til veier og boligformål. Det er også store driftsmessige ulemper med å etablere bebyggelse som ligger slik til at den har dyrkamark tett inntil på flere sider. Vårt inntrykk er at det klages oftere på "skitkjøring" og onnearbeid på kvelds- og helgetid, enn det gjorde for noen år siden.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseieendommen kan gi. Omdisponering av 0,3 da dyrkajord til vei vil ikke ha så stor virkning for eiendommen da veien foreslås lagt langs eiendomsgrensa. Det

kan imidlertid være en ulempe dersom jordstykkene på begge sider av den planlagte veien skal drives felles av samme gårdbruker (leietaker).

Områdene på Fitjan er et fint jordbruks landskap og hensynet til kulturlandskapet kan påvirkes negativ dersom det åpnes for ny boligbygging i området.

En fradeling antas å være til ulempe for viltet i området. Austråtlunden vil kunne få forringet noen av sine naturverdier hvis områdene rundt gradvis blir mer utbygd. Forvaltningen av Austråtlunden landskapsvernområde er tillagt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Saken må sendes til fylkesmannen for uttalelse.

Hensynet til jordloven og naturmangfoldloven må veies opp mot de behov som en støyberørt familie har til å finne et nytt bosted. Kommunen har sagt at den skal strekke seg langt i å finne ny akseptabel tomt for de som berøres mest av ny flybase. Det skal derfor litt mer til enn vanlig for å nekte fradelingen. Det må også vurderes om det er alternative områder der den støyberørte familien kan få tilgang til romslige tomter. Det er i kommuneplanens arealdel lagt ut mulige områder bla. ved Ottersbo, i Døsvika og ved Lerberen.

Saken vurderes som forholdsvis vanskelig med motstridende hensyn og forholde seg til. I og med at dette er den første saken med denne problemstillingen må det bli en politisk avveining om søknaden skal imøtekommes eller ikke.

Lederens innstilling:

1. Med hjemmel i jordlovens § 9 avslår Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn omdisponering av 0,3 daa dyrkajord til adkomstvei, og omdisponering av 1,5 daa dyrkbar jord til boligformål fra landbrukseiendommen "Sørstrand", gnr 82 bnr 76, 71, i Ørland kommune.
2. Med hjemmel i jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av 0,3 daa dyrkajord til adkomstvei, og fradeling av 1,5 daa dyrkbar jord til boligformål fra landbrukseiendommen "Sørstrand", gnr 82 bnr 76, 71, i Ørland kommune.

Bakgrunn for avslaget:

Fra et landbruksfaglig ståsted er det ulemper for drift av omkringliggende jord og omdisponering av arealer med dyrka og dyrkbar jord som gjør at søknaden ikke kan imøtekommes. Hensynet til dyr og fugler og nærheten til landskapsvernområdet Austråtlunden gjør også at tomtesøknaden ikke innvilges.