

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

SØKNAD OM FRADELING AV 2 BOLIGTOMTER PÅ GNR 36 BNR 3 I BJUGN, EIERE NILSEN TORE OG TURID MELUM

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Felles landbruksnemnd for Ørland/Bjugn samtykke til den omsøkte fradelingen av to boligtomter, på henholdsvis 1,1daa og 1.3 daa, fra eiendommen «Søtvik» gnr 36 bnr 3 i Bjugn.

Det settes følgende vilkår for å sikre landbruksinteressene i området:

- Forutsatt vegmyndighetenes godkjenning, foreslås ny avkjøring på vestsiden av dagens i stedet for på østsiden.
- Nytt avløp fra tomtene samordnes med nytt avløp for drenering av dyrkaarealet.
- Avstand mellom framtidige bygninger på tomtene og tilgrensende dyrkajord må være minst 5 m.

Sakens bakgrunn og innhold

Tore og Turid Nilsen søker i søknad datert 20.02.2018 om samtykke til fradeling av 2 boligtomter på 1,1 og 1,3 daa fra sin landbrukseiendom «Søtvik» gnr 36, bnr 3 i Bjugn. Den ene tomte, på kart kalt tomt nr 1, skal benyttes til boligtomt for Aksel Rødsjø.

Arealet som søkes fradelt ligger innenfor reguleringsområdet mellom vegen og sjøen på eiendommen i Stallvika. Reguleringsområdet var opprinnelig regulert for fritidsbebyggelse, men består i dag av både boliger og fritidsbebyggelse. Ubebygde arealer er i reguleringsplanen definert som LNFR. Tomtegrunnen består av grunnlendt, ubevokst areal. De omsøkte tomtene grenser i vest inn til en mindre dyrkajordsparsell som benyttes til grasproduksjon.

Avkjøring og adkomst er foreslått flyttet vestover i forhold til dagens avkjørsel for å bedre trafikksikkerheten.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer. Bjugn kommune har uttrykt interesse for å tilrettelegge nye tomter blant annet for å øke arealutnyttelsen i de bebygde områdene.

Eiendommen «Søtvik» 36/3 består av 55 daa fulldyrka jord, 19 daa innmarksbeite, 1543 daa skog av ulik bonitet og 630 daa anna areal, til sammen 2247 daa. Dyrkajorda som grenser til det omsøkte området er bortleid til grasproduksjon.

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 først 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 grunnleggjende 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 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.

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:

Området er et frittliggende bo- og fritidsområde med god adkomst, attraktiv beliggenhet og mange gode miljøfaktorer som er positivt for folkehelsa.

Administrasjonens vurdering

De foreslåtte tomtene ligger i et regulert område der landbruksarealene er definert som LNFR-område og som arealmessig for det meste består av skog, berglendt mark og en

del mindre dyrkajordsparseller. Tomtene representerer en fortetting og dermed en bedre utnyttelse av reguleringsområdet.

I forhold til jordlovsvurderinger og landbruksarealene i området er en opptatt av at:

-Det vurderes om ny avkjørsel bør flyttes til vestsiden av dagens avkjørsel i stedet for østover som omsøkt. Det går da med mindre veggrunn og trafikksikkerheten ved avkjøringa vurderes også som bedre.

-Deler av dyrkajorda er vassjuk på grunn av grunnforholda. Når det nå planlegges avløp fra tomteeiendommene gjennom dette arealet bør det samtidig ordnes ny drenering fra dyrkajorda. Det styrker dermed både grunnlaget for framtidig drift og kvaliteten på arealet betraktelig.

-Det bør være en minimumsavstand på 5 meter fra dyrkajorda til bebyggelsen på tomtene. Dette med bakgrunn i både driftsmessige og bomessige forhold.

Den omsøkte fradelingen vurderes samlet sett som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen gir.

Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke spesielt negativt av den omsøkte fradelingen.

Vedlegg:

- 1 Tore Nilsen og Turid Melum Nilsen - søknad om fradeling av grunneiendom til bolig - 36003.pdf
- 2 Situasjonkart.pdf
- 3 Kart gnr 36 bnr 3 i Bjugn