



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

DELINGSSAK - 5015/77/2 - DØSVIK STEINAR - FRADELING AV BOLIGTOMT

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 9 innvilger Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn kommuner samtykke til omdisponering av 0,7 daa dyrkajord og 0,1 da anna areal til boligformål fra eiendommen "Småhaugan" gnr 77, bnr 2 m.fl i Ørland.

Med hjemmel i jordlovens § 12 innvilger Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til omsøkt fradeling av 0,7 daa dyrkajord og 0,1 daa anna areal til boligformål fra eiendommen "Småhaugan" gnr 77, bnr 2 m.fl i Ørland.

Det settes som vilkår at det forsøkes å få gjennomført en grensegang mot nabo Jostein Inge Solem Gnr 77, bnr 8 for å få til en mer hensiktsmessig grense fra den omsøkte boligtomta og ca. 200 meter i østlig retning.

Sakens bakgrunn og innhold

Steinar Døsvik søkte 28.05.2018 om samtykke til fradeling av en boligtomt på 0,8 daa fra sin landbrukseiendom "Småhaugan" gnr 77, bnr 2 m.fl i Døsvika i Ørland. Arealet skal benyttes til boligtomt til datter av søker.

Eiendommen "Småhaugan", gnr 77 bnr 2 m.fl., er på totalt 327 daa, fordelt på 275 daa fulldyrka jord, 0 daa innmarksbeite, 6 daa produktiv skog og 46 daa annet areal. Eier benytter dyrkajorda på bruket til kornproduksjon.

Arealet som søkes fradelt ligger på østsida av fylkesvegen i Døsvika. Omsøkt tomt ligger i forlengelse av boligrekke langs veg. Tomtegrunnen består av dyrka jord 0,7 daa samt en remse med udyrka areal i avlingsvegen som går langs nordsida av den omsøkte tomte.

Avkjørsel fra fylkesvegen til tomte er tenkt å bli den samme som dagens driftsveg. Steinar Døsvik har opplyst at han i dagens driftsform med kornproduksjon ikke har bruk for denne avlingsveien.

Arealet ligger innklemt mellom den nevnte husrekke og nabogrense mot landbrukseiendommen til Jostein I. Solem gnr 77, bnr 8. Det aktuelle arealet er svært tungdrevet på grunn av sin utforming.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer. Det er andre områder på eiendommen "Småhaugan" som i kommuneplanen er utlagt til boligformål. Disse områdene har litt dårligere utsiktsforhold og det vil sannsynligvis bli anlagt boligfelt her. Søkers datter ønsker derfor å bygge på det omsøkte arealet.

Det er ifølge «Naturbasen» ikke registrert noen naturverdier eller kulturminner på stedet.

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 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 (forkortet)

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

§ 9. Føre-var-prinsippet

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Folkehelsevurdering

Bruk av matjord til andre formål er uheldig for framtidig matproduksjon. Saken har ut over dette ingen betydning for folkehelsen.

Administrasjonens vurdering

I hht. jordlovens bestemmelser er det ikke ønskelig å ta i bruk dyrka og dyrkbar jord til andre formål. I og med at dette er et lite stykke dyrkamark som er vanskelig å drive kan det likevel vurderes å gi tillatelse til omdisponering.

Plasseringen av den omsøkte boligtomta gjør omdisponering vil gi mindre driftsmessige ulemper enn i de fleste andre tilfeller. Vårt inntrykk er imidlertid 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 landbrukseiendommen kan gi. Omdisponering av 0,7 da dyrkajord vil ikke ha så stor virkning for eiendommen da jorda er tungdrevet.

Døsvika-området tuftes på et jordbrukslandskap i god stand. Hensynet til kulturlandskapet og jordvernet utfordres når det blir snakk om boligbygging i området.

Det er etter vår vurdering få naturverdier som berøres av omdisponeringen.

Det må også vurderes at det er alternative områder på eiendommen som er utlagt til boligformål.

Administrasjonen er litt i tvil om denne saken men legger vekt på hensynet til bosetting og jordstykkets plassering når det innstilles positivt. Det må bli en politisk avveining om søknaden skal imøtekommes eller ikke.

Til orientering:

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller

samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk, f.eks. plan- og bygningsloven. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Vedlegg:

- 1 Kart
- 2 Søknad om fradeling - 5015/77/2