



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

BEHANDLING ETTER JORDLOVEN - DELINGSSAK - 5015/63/1 - TEIG 8 - ANN ELISABETH SOLBUE VALAAS OG BJØRN HENRIK VALAAS SOLBUE

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 9 og 11 avslår Felles Landbruksnemnd for Ørland og Bjugn fradeling og omdisponering av 1,5 daa dyrkamark til boligformål på eiendommen Bakken, gnr 63 bnr 1 i Ørland kommune.

Begrunnelsen er at en samlet vurdering tilsier at jordbruksinteressene ikke bør vike.

Sakens bakgrunn og innhold

Ann Elisabeth og Bjørn Henrik Valaas Solbue søkte 13.08.2018 om samtykke til fradeling av en ca. 1,5 daa stor boligtomt fra landbrukseiendommen "Bakken", gnr 63, bnr 1, i Ørland. Arealet skal benyttes til egen boligtomt for eier. Arealet som søkes fradelt planlegges lagt omtrent 130 meter vest for tunet på eiendommen "Bakken", i nordøstre hjørne av et jordstykke på ca. 23 daa. Tomtegrunnen består i sin helhet av fulldyrka mark av god kvalitet. Avkjørsel fra fylkesveien (Gartveien) er inntegnet med to alternativer. Det vil ikke gå med noe ekstra jord til vei.

Eiendommen "Bakken", gnr 63 bnr 1, er på totalt 274 daa, fordelt på ca. 223 daa fulldyrka jord, ca 17 daa innmarksbeite og ca. 34 daa annet areal. Tunet er på 4,1 daa og eiendommen har i tillegg et areal på 0,4 daa med påstående redskapshus.

Bjørn Henrik Valaas Solbue overtok eiendommen i 2004. Dyrkajorda på bruket inngår i "Kvitsand samdrift" som driver med melke- og kjøttproduksjon. Eiendommen "Bakken" har en tredjedel av eierskapet i samdrifta. Familien Solbue - Valaas bor i dag på Brekstad ca. 7 km unna landbrukseiendommen. De deltar i samdrifta med arbeid i fjøset i helger og helligdager og i onnearbeid.

Søker opplyser å ha ønske om etablering av tilleggsnæring på gården i tilknytting til bygningene på tunet.

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

I begrunnelsen for dispensasjonssøknaden oppgis følgende årsak til at det søkes om etablering av boligtomt på dyrka mark:

- Søkerne har to ganger tidligere søkt om fradeling av tomt på utmark ved "Rønnsholmen". Disse søknadene er avslått bla med bakgrunn i nærhet til sjø og til

naturområder i Grandefjæra. Eiendommen har ingen flere alternativer for bolig på utmarksareal.

- Det påhviler kårkontrakt på hele våningshuset på eiendommen "Bakken" i de tidligere eiernes levetid (se vedlegg). Kårfolket ønsker å fortsette å bo i våningshuset i overskuelig framtid.
- Det er stor bygningsmasse på "Bakken" som trenger vedlikehold og det vil forenkle arbeidet vesentlig dersom dagens eiere kunne bo i nærheten. I motsatt fall kan investeringer på eiendommen og vedlikehold av driftsbygninger mm. bli lagt på vent.
- Valaas Solbue har oppgaver i driften av "Kvitsand samdrift" som ligger i nærheten av gården. Dette gjør at det også er ønskelig å bo i nærheten.
- Det er også planer om å benytte bygningene på "Bakken" til næringsvirksomhet dersom familien får etablere seg med bolig i nærheten av gården.

Arealet som søkes omdisponert er klassifisert som jord av god kvalitet (A på kartutsnitt). Dyrkajord har høy verdi og er en ressurs som kan brukes i overskuelig framtid. 1 daa dyrkajord kan brukes til å produsere 100 brød hvert år i all framtid. Det tar minst 1000 år å lage 1 cm matjord. Norge har en internasjonal forpliktelse til å ivareta matjord, med bakgrunn i befolkningsvekst og verdens matvaresituasjon. Over 25% av omdisponert jordbruksareal i Trøndelag i perioden 2015-2017 har gått til boligbebyggelse og uteoppholdsareal. Jordbruket selv står for 24% av den totale nedbyggingen. Nasjonal jordvernstrategi har som målsetning at omdisponering av dyrkamark ikke skal overstige 4.000 dekar innen 2020. Trøndelag omdisponerte 851 daa dyrkajord i 2017. Tabellen under viser antall daa dyrka og dyrkbar jord omdisponert i ørland kommune de siste 13 år.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1621 Ørland (-2017)													
Omdisponering i alt	17	72	18	10	4	33	7	85	26	38	820	96	67

Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Statens vegvesen har uttalt seg i saken og er negative til søknaden. Se vedlegg.

Søker har etter høring kommet med et alternativt forslag til plassering, på den andre siden av vegen. Dette arealet er også på dyrkajord i LNFR-område og klassifisert som svært god jordkvalitet (B på kartutsnitt). Søker opplyser å kunne kjøpe 1-2 daa udyrka mark og legge til gårdsarealene for oppdyrking.



Fra: NIBIO-KILDEN

Lovgrunnlag

Jordloven

§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 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.

§ 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.

Administrasjonens vurdering

Det er positivt at søker ønsker å flytte nærmere gården og forståelig at lysten til å investere kapital og arbeidstid på eiendommen påvirkes av bosituasjonen. Gjeldende kårkontrakt gjør at eksisterende bolighus ikke kan tilflyttes før kårfolket eventuelt har flyttet ut. Søker ønsker ikke å etablere seg i tunet av hensyn til kårfolket, men det er fysisk mulig å plassere en mindre bolig på tunarealet eller på arealet som i dag benyttes til lager. Det kan og være mulig å etablere en boligenhet i øvrige bygninger på tunet. Dette opplyses av søker å ikke være ønskelig.

Hvor lang tid som vil gå til det er mulig for eier å flytte inn i boligen på tunet er uvisst. Det er en forholdvis stor ulempe at eier er bosatt 7 km unna eiendommen. Dette gjør det tungvint å arbeide på landbrukseieendommen og det samme gjelder deltagelse i arbeid på Kvitsand samdrift.

Den omsøkte fradelingen kan vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseieendommen kan gi, dersom eier sparer tid og kjøreutgifter ved å bosette seg på eiendommen. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke spesielt negativt av den omsøkte fradelingen da boligtomta legges inntil annen etablert bebyggelse i området.

Hensynet til jordvernet er tungtveiende. Verdien av dyrkajord må ansees i overskuelig framtid og forvaltes ut i fra framtidige generasjoners behov. Bruk av dyrkajord til boligtomt er generelt å fraråde. Fradeling av ei tomt vil gi driftsulemper ved at jordstykket som skal drives blir mindre og ved at noe av arealet rundt tomta blir mindre tilgjengelig på grunn av flere vinkler på grensene. Tap av ca. 1,5 daa lettdrevet dyrkajord er uheldig for drift av eiendommen og samdrifta. Det er positivt at uproduktivt areal kan kjøpes og legges til eiendommen for oppdyrking, men nydyrking kan ikke fullt ut erstatte kvaliteten av matjord. Mer bebyggelse i kulturlandskapet vil også kunne gi ulemper for utøvelsen av landbruksnæringa ved at det blir flere som berøres av støy, støv og lukt. Det veier til fordel for søker at boligen skal benyttes til dagens drivere av gården.

Begge forelagte tomtealternativ medfører omdisponering av dyrkajord. Fradeling og omdisponering av dyrkamark synes å være unødvendig da det finnes alternativer til å etablere en bolig/boenhet utenom dyrkajorda. Selv om det er gode grunner til at søker ønsker en ekstra boligenhet på gården, er disse ikke tungtveiende nok til å forsvare en fradeling og omdisponering av dyrkajord som omsøkt.

Folkehelsevurdering

Bolig i nærhet av driftsenheten vil være positivt for de som driver gården. Reduksjon av matjord vil kunne redusere den framtidige matvaresikkerheten i landet.

Naturmangfoldsvurdering

Saken vurderes som kulant i forhold til naturmangfoldlovens bestemmelser.

Vedlegg:

- 1 Ny søknad om deling av grunneiendom - 5015/63/1 Teig 8
- 2 Søknad om dispensasjon
- 3 Situasjonsplan
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt - 5015/63/1
- 5 Fylkesmannen fraråder - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel LNFR - Fradeling av boligtomt - 5015/63/1
- 6 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt - 5015/63/1
- 7 Kart for alternativ tomt med kjøpekontrakt og skjøte