

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tine Søfteland

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Fradeling av tilleggsareal til hage og lekeområde - 1627/27/7 - Kjell Furunes

Vedlegg:

- 1 Kjell Furunes - fradeling av lagerareal - tilleggsareal til gnr.27, bnr. 32
- 2 2 stk. kart

Sakens bakgrunn og innhold

Kjell Furunes søker 06.11.13 om fradeling av 240 m² dyrkajord og jorddekt fastmark som tilleggsareal til boligeiendommen gnr 27, bnr 32. Arealet skal nyttes til hage og lekeareal. Deler av arealet nyttes pr i dag til hageformål.

Boligeiendommen på ca 600 m² ble opprinnelig fradelt i 2005, og ligger i tilknytting til tunet på eiendommen gnr 27, bnr 7. Tomta ble fradelt etter flere runder mht. plassering. For at tomta kunne plasseres på dyrkajord/dyrkbar mark ble tomtestørrelsen redusert. Opprinnelig var det ønskelig med en større tomt på 0.7 til 1.0 daa. Eiendommen har dyrkajord på 2 sider, og har egen adkomst utenom tunet. Eier av boligeiendommen er søker sin datter og svigersønn.

Arealet er i kommuneplanens arealdel klassifisert som LNFR, og betinger dermed dispensasjon fra kommuneplanen for å kunne gjennomføres.

Eiendommen gnr 27, bnr 7 ligger i Skavdalen i Bjugn, og består i følge gårdskartet av 88.3 daa fulldyrket jord, 24.0 daa innmarksbeite, 3.4 daa skog med lav bonitet, 56.5 daa uproduktiv skog og 66.3 daa annet areal, totalt 241.5 daa. Mesteparten av arealet er utleid til nabobruk.

Rettslig utgangspunkt**Jordloven****§ 9: Bruk av dyrka og dyrkbar jord**

Dyrka jord må ikke brukast til føremål som ikke tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikke disponerast slik at ho ikke 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 igang 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.

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 bærast av tiltakshaver)*

§ 12. *(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*

Administrasjonens vurdering

Den foreslåtte tilleggsarealet består av dyrkajord og jorddekt fastmark. Tomta den skal tillegges er forholdsvis liten på ca 600 m². Det er lite ønskelig at dyrkajord fradeles til et slikt formål som skissert. Tomta ble i sin tid fradelt som dyrkajord/dyrkabar jord, noe som satte begrensninger for størrelsen på tomta, da det i utgangspunktet var søkt om en større tomt. Eiendommen har dessuten dyrkajord på 2 sider. En slik plassering er ikke et førstevalg sett fra et landbruksmessig synspunkt, da det ofte i ettertid blir søkt om utvidelse av tomta til ulike formål: hage, plassering av garasje m.m.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper i vesentlig grad.

Det er i siste revisjon av jordloven gitt noe større adgang til å tillate fradeling av landbruksarealer til boligformål.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det imidlertid som positivt at det etableres attraktive boligeiendommer, så lenge det ikke skjer på fulldyrket jord.

Lederens innstilling

1. Med hjemmel i jordlovens § 9 avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn omdisponering av ca 90 m² daa dyrkajord til hage og lekeareal fra landbrukseiendommen gnr 27, bnr 7 i Bjugn.

2. Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av inntil 150 m² jorddekt fastmark fra samme eiendom til hage og lekeformål for boligeiendommen gnr 27, bnr 32.

NB! 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, naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling. Det vil også påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt oppmåling og tinglysing.