

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tine Søfteland

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Ove Leseth - fradeling av boligtomt - gnr.77, bnr. 1

Vedlegg:

- 1 Ove Leseth - fradeling av boligtomt
- 2 Kart
- 3 Oversiktskart over eiendommen Leseth gnr 77, bnr 1 i Bjugn

Sakens bakgrunn og innhold

Ove Leseth søker 03.02.2014 om samtykke til fradeling av inntil 3 da annet areal (jorddekt fastmark, skog og grunnlendt fastmark) fra eiendommen Leset gnr 77, bnr 1. arealet skal brukes til boligtomt med plass til garasje og verksted for sønnen Frank. (Tomta som er tegnet inn på kartet er på ca 2.5 da). Omsøkt tomt ligger fritt på en høyde, hvor deler av tomta ligger under 60 meter fra sjøen ved Koet i Bjugn. For å unngå at dyrkajorda må omdisponeres for å få adkomst til tomta, må veien gå rett utenfor et nabohus, og opp en forholdsvis bratt skråning. Bakgrunnen for den store tomta er at sønnen, som har fagbrev som landbruksmekaniker, ønsker å etablere verksted i samband med bolighuset. Sønnen har sterk tilknytting til gården og området. En eldre bror skal overta bruket.

Ove Leseth eier eiendommen Leset gnr 77, bnr 1 i Vallersund i Bjugn. Produksjonen på bruket er melk - og kjøttproduksjon med en grunnkvote på 122 020 liter for kvoteåret 2014. Eiendommen består i følge gårdskartet av 104.0 da fulldyrket jord, 3.0 da overflatedyrket jord, 14.4 da innmarksbeite, 138.1 da skog med ulik bonitet, 99.9 da uproduktiv skog og 92.1 da annet areal, totalt 451.5 da. I tillegg leies det 149 da. Arealet nyttes til grasproduksjon. Det omsøkte arealet har tidligere vært benyttet til beite. Ca 1.0 da av den foreslåtte tomta og ca 0.1 da av veitraséen er klassifisert som dyrkbar jord, men det er mye stein her.

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

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 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) 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.

Administrasjonens vurdering

Selv om omsøkt tomt ligger utenfor dyrkajorda, vurderes den omsøkte fradelingen ikke som helt kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser. Årsaken til dette er at tomta er stor på inntil 3 da, det vurderes næringsvirksomhet i tilknytting til dyrkajorda og adkomsten til tomta kan bli problematisk. En slik tomteplassering er ikke et førstevalg sett fra et landbruksmessig synspunkt, ettersom den ligger helt inntil dyrkajorda. Det kan bli ulemper for drifta av dyrkajorda fordi det er husdyrproduksjon på bruket. For den som bosetter seg på tomta vil først og fremst lukt fra spredning av husdyrgjødsel, samt støy og støv fra gårdsdrifta kunne bli et problem. Men det er positivt at tomta legges utenfor dyrkajorda. Selve fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Hensynet til kulturlandskapet kan påvirkes i negativ retning av den omsøkte fradelingen. I tillegg er det registrert et arkeologisk kulturminne, Gammel gårdsberget gravrøys, rett sør for omsøkt tomt.

Det er i siste revisjon av jordloven gitt noe større adgang til å tillate fradeling av landbruksarealer til boligformål. Hensynet til bosetting gjør at fradeling bør kunne tillates til tross for at tomteplasseringen ikke er optimal. Det er positivt at ungdommer ønsker å bosette seg i Vallersund.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det imidlertid som positivt at det etableres attraktive boligtomter i Vallersund-området, og spesielt når det ikke legger beslag på dyrkajord.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 9 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn omdisponering av ca 1.1 da dyrkbar jord til boligtomt og vei fra landbrukseiendommen gnr 77, bnr 1 i Bjugn.

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til den omsøkte fradelingen av en inntil 3 da stor utmarksparsell fra samme eiendom for oppføring av bolig, garasje og verksted.

1. Det settes om vilkår for fradelingen at dyrkajord ikke går tapt, verken til selve tomta eller til adkomst til tomta.

2. 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, for eksempel plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.