

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Edmar Bakøy**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Annlaug Ingebjørg Johansen - fradeling av to boligtomter gnr. 33 bnr. 29

Vedlegg:

- 1 Annlaug Ingebjørg Johansen - søknad om dispensasjon for fradeling av to boligtomter gnr. 33 bnr. 29
- 2 Situasjonsskart
- 3 Annlaug Ingebjørg Johansen - Gårdskart gnr. 33 bnr. 29

Sakens bakgrunn og innhold

Annlaug Johansen søker 07.03.2014 om samtykke til fradeling av to boligtomter fra sin landbrukseiendom "Myrstad" gnr 33 bnr 29 i Bjugn. Eiers søster skal overta parsell nr 1 og eiers datter parsell nr. 2. Søsteren bor på Østlandet og datteren på Ørlandet. Det er uvisst når søsteren vil ta i bruk tomte til boligformål. Datteren på Ørlandet vil kunne bosette seg på stedet dersom hun bygger hus. Arealene som søkes fradelt er henholdsvis 1079 m² og 1020 m². Parsell nr. 1 består av skogsmark, berg og ca. 125 m² dyrkamark. Parsell 2 består av dyrkamark med en kantsone av lauvskog i sør. Adkomsten til tomtene vil gå gjennom tunet og arealer med dyrka mark/beite. Vei opp fra tomt nr. 1 vil bli ganske bratt og vanskelig å komme opp på vinters tid. Det går en vei fra tunet og ned til sjøen. Nabo Valgjerd Frengen Sæbø har rustet opp denne veien og har rettighet til denne. Søker har opplyst at Sæbø er inneforstått med at veien brukes til adkomst til de to tomtene. Hun har kjøpt seg inn på en annen vei som går østover over Arnold Sjølis eiendom. For de som overtar de omsøkte tomtene vil det alternativt også være mulig å kjøre nedover mot sjøen og benytte den samme veien som Sæbø. Det forutsetter at avtale med Arnold Sjøli oppnås og at Statens vegvesen godkjenner avkjøring.

Kommentar til de enkelte tomtene:

Parsell nr. 1: Denne tomte vil være vanskelig å bygge på da det er bratte berg i bakkant av tomte. Det vil for eksempel være liten plass til et normalt hus og garasje/uthus på tomte. Hvis den godkjennes må en ta høyde for at det seinere vil komme søknad om tilleggsareal på innmarka nedenfor tomte. Planlagt adkomstvei er bratt. Det vil kunne gå med litt dyrkajord til adkomstveien også.

Det er ikke registrert spesielle naturkvaliteter eller kulturminner i «naturbasen» på dette stedet.

Parsell nr. 2: Tomte ligger på innmark og grenser til nabo Arve Frengens dyrkajord i vest og søkerens dyrkajord i øst. Annlaug Johansens fjøs og tun ligger rett ovenfor tomte. Adkomstveien planlegges lagt over beitemark rett nedenfor tunet. Dersom det skulle komme på tale å ta opp landbruksdrift på eiendommen vil det være store ulemper med en boligtomt på stedet. Sør for tomte og i grensa mot Arve Frengen går det en liten flombekk som gir avløp fra arealene ovenfor. Denne flombekken begrenser tomtearealet i sør og vest. På

østsiden begrenses tomtearealet av ei utløpsgrøft fra fjøs og tun. Det kan bli problemer med flomvatn på tomta hvis det ikke tas forholdsregler. Adkomstvei går over innmark på en ca. 60 meter lang strekning. Dette gjør at ca. 0,4 daa beitemark må omdisponeres.

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

Eiendommen Eidsaunet gnr 33 bnr 29 har i henhold til «gårdskart» følgende arealfordeling: Fulldyrka jord 52 daa, innmarksbeite 3 daa, produktiv skog 8 daa og anna areal 64 daa.

Totalt 127 dekar.

Dyrkajorda på eiendommen leies ut til grasproduksjon og beite.

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 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 forpaktning, 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 offentlig 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.

Folkehelsevurdering

Avgjørelse i denne saken vil ha liten betydning for folkehelsen.

Administrasjonens vurdering

Drifts og miljømessige ulemper:

De foreslåtte tomtene ligger i et område med dyrkamark rundt og der den foreslåtte adkomstvei går over innmark. Tomteplasseringene, spesielt parsell nr. 2, er ikke et førstevalg sett fra et landbruksmessig synspunkt.

Det vil bli ulemper for drift av dyrkajorda og muligheter for beiting å få bebyggelse i tilknytning til arealene. Det er også en ulempe å få adkomst til 2 tomter gjennom tunet på landbrukseiendommen.

For de som bosetter seg på et slikt sted vil først og fremst lukt fra spredning av husdyrgjødsel, samt støy og støv fra jordbruksdrift kunne bli et problem.

Hensynet til kulturlandskapet kan påvirkes i negativ retning av de omsøkte fradelingene.

Omdisponering av 0,4 daa innmarksbeite til vei og til sammen ca. 1 daa dyrkamark til tomteateal vil kunne ha negativ virkning for eiendommen (gjelder spesielt parsell nr. 2). Sannsynligvis vil verdien på eiendommen synke betydelig.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området.

For å imøtekomme ønske om bosetting bør det likevel kunne tillates fradeling av en boligtomt. Vi vurderer det som minst negativt for landbruksinteressene at det etableres boligtomt på parsell nr 1.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 9 avslås omdisponering av 0,4 daa innmarksbeite til adkomstvei og ca. 1 daa dyrkamark til tomteformål (parsell 2) fra landbrukseiendommen "Myrstad" gnr 33 bnr 29 i Bjugn.

Med hjemmel i jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen av en ca. 1 daa stor boligtomt (parsell nr. 2) fra samme eiendom.

Begrunnelse:

Fradelingen vil gi forringet verdi på landbrukseiendommen og driftsmessige ulemper for landbruket. Landbruksmyndighetene har innskjerpet jordvernet og advarer mot en bit for bit-utbygging av jordbruksarealene.

Med hjemmel i jordlovens § 9 tillates omdisponering av 0,2 daa dyrkamark til tomteformål og adkomstvei fra landbrukseiendommen "Myrstad" gnr 33 bnr 29 i Bjugn (parsell nr. 1).

Med hjemmel i jordlovens § 12 innvilger Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen av en ca. 1 daa stor boligtomt (parsell nr. 1) fra samme eiendom.

1. Det forutsettes at så lite dyrkamark som mulig går med til tomt og adkomstvei. Maksimalt tillates 200 m2 dyrkajord omdisponert til tomt og adkomstvei.
2. Det anbefales at adkomsten ikke går gjennom tunet på eiendommen Myrstad. Dette innebærer at det må søkes om tillatelse til bruk av vei på Arnold Sjølis eiendom ved sjøen og Valgjerd Frengen Sæbøs vei opp fra sjøen. Statens vegvesen må også godkjenne denne løsningen.
3. Det forutsettes at tomta benyttes til boligformål.

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.