

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Ketil Kvam**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Fradeling av boligtomt på 1.5 dekar utmark - 1621/82/101 - Schanche Per Kåre

Vedlegg:

- 1 Nabovarsel
- 2 Situasjonsplan
- 3 Plantegninger
- 4 Kjøpekontrakt

Sakens bakgrunn og innhold

Per Kåre Schanche søker 04.05.2015 om samtykke til fradeling av et ca. 1,5 daa stort areal fra sin landbrukseiendom "Vangen gård" gnr 82 bnr 101 i Ørland. Arealet skal benyttes til tomt for bolig. Kjøper av tomta er Knut Herman Schanche, som er far til søker.

Arealet som søkes fradelt ligger like ved bebyggelsen til gnr 82 bnr 402, og grenser mot tilførselsveg fra fylkesveg 231, gjennom eiendommen Vangen og til fylkesveg 232. Det omsøkte tomteområdet består av uproduktiv utmark.

Eiendommen Vangen Gård gnr 82 bnr 101 tilhørende Per Kåre Schanche er på totalt 139 daa, fordelt på 93 daa fulldyrka jord, 9 daa produktiv skog og 37 daa annet areal.

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 ikke registrert spesielle naturområder, sårbare arter eller kulturminner på stedet i Miljødirektoratets «naturbase».

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 først 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*) 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

Utfallet i saken vil ha liten innvirkning på folkehelsen.

Administrasjonens vurdering

En fradeling vurderes som forsvarlig ut fra at en ikke ser at det vil redusere avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Dette fordi det omsøkte arealet er uproduktiv mark som er avskåret fra dyrkajorda av eksisterende veg. En fradeling vil, slik administrasjonens ser det, ikke medføre spesielle drifts- og arealmessige ulemper for drifta av jordbruksarealene i området.

Det bør vurderes om hvorvidt en fradeling vil gi miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet kan påvirkes av den omsøkte fradelingen. Området er et viktig viltområde, og det må også med bakgrunn i kommuneplanens arealdel vurderes om økt boligbygging er ønskelig ut fra vedtatte hensyn og prioriteringer.

Det er forøvrig ingen andre kjente hensyn til natur og biologisk mangfold som berøres av omdisponeringen.

Søknaden er ikke i tråd med vedtatt kommuneplan for arealbruken i området. Jordlovens retningslinjer og kommentarer åpner for en dispensasjonsvurdering i denne saken. Men kommunens vedtatte arealplan har lagt til rette for regulering og utvidelse av boligområder i nærheten slik at på bakgrunn av kommuneplan vil være naturlig å være noe restriktiv med å innvilge dispensasjoner i området.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12 tredje ledd avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen på 1.5 dekar utmarksareal til boligtomt fra eiendommen gnr 82, bnr 101 i Ørland.

Avslaget begrunnet ut fra hensynet til mulige driftsmessige ulemper.