

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

DELINGSSAK, BEHANDLING ETTER JORDLOVEN - 1621/81/14 - STRANDEN RAYMON

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av inntil 1,8 daa "innmarksbeite" til boligformål fra landbrukseiendommen "Skalandet søndre", gnr 81, bnr 14 i Ørland kommune.

Det forutsettes at:

- fradelingen ikke omfatter dyrka og dyrkbar jord.
- bebyggelsen på den fradelte boligtomta skal ikke komme nærmere dyrka mark enn 10 - ti meter.
- Den nye tomteparsellen må delta i eventuelle utgifter til vedlikehold av vei.

Sakens bakgrunn og innhold

Raymon Stranden søker i søknad datert 27.09.2017 om samtykke til fradeling av en boligtomt på ca. 1,8 daa fra sin landbrukseiendom "Skalandet søndre", gnr 81, bnr 14, i Ørland. Arealet skal benyttes til boligtomt for Raymon Strandens sønn Erik.

Eiendommen "Skalandet søndre", gnr 81, bnr 14 er på totalt 100 daa, fordelt på 74 daa fulldyrka jord, 9 daa innmarksbeite, 0 daa produktiv skog og 17 daa annet areal. Deler av jordbruksarealet er bortleid og eier benytter noe dyrkajord til produksjon av hestefôr. Det har tidligere vært kyllingproduksjon på bruket.

Arealet som søkes fradelt ligger ved anleggsveien til Rusasetvatnet ca. 300 meter vest for vatnet. Arealet har dyrkamark på flere sider og er betegnet som innmarksbeite. Grunneier har opplyst at det er grunnlendt. Det vokser gras og seljebusker på stedet.

Adkomsten vil gå fra fylkesvei nr. 235 utenom tunet på eiendommen "Skalandet søndre". Det vil derfor ikke være spesielle ulemper knyttet til adkomst

Det har i 2011 og 2014 blitt fradelt to boligtomter fra eiendommen "Skalandet søndre" i en haug rett sør for der det nå søkes.

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 naturverdier på stedet det søkes utlagt tomt. Rusasetvatnet som ligger i nærheten må betraktes som et svært viktig naturområde etter restaureringen i 2016/2017.

Det er mye hjortevilt (elg og rådyr) i området.

I følge "gårdskart" er det registrert kulturminner ca. 80 meter øst for den omsøkte tomte.

Det bør vurderes om tomtestørrelsen bør reduseres til f.eks 1,5 daa av hensyn til praksis i andre saker.

Rettslig utgangspunkt: Jordloven

§ 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

Saken vil ikke ha spesiell innvirkning på folkehelsa.

Administrasjonens vurdering

I hht. jordlovens bestemmelser er det ikke ønskelig å få inn spredt boligbygging i landbruksarealene. Det vil føre til driftsmessige ulemper hvis det etableres bebyggelse som ligger slik til at den har dyrkamark tett inntil på flere sider.

Vårt inntrykk er at det klages oftere på "skitkjøring" og onnearbeid på kvelds- og helgetid, enn det gjorde for noen år siden.

Det hadde derfor vært en fordel om den nye boligtomta hadde vært plassert i den haugen der det allerede er etablert to boligtomter fra før. Da hadde driveren av jorda bare hatt et sted med boliger å forholde seg til. Det hadde heller ikke blitt dyrkamark så mye rundt omkring tomta.

Det er også vanlig at kommunen krever at det lages en reguleringsplan dersom det etableres flere boligtomter på samme eiendom. På eiendommen "Skalandet søndre" kan det bli aktuelt dersom det søkes om flere boligtomter framover.

Det som taler for å godkjenne fradelingen er at dette kan være et ledd i generasjonsskifte på gården. Det kan være en fordel at sønnen bor i nærheten og tidvis kan delta i gårdsdrifta.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Fradeling av et areal med innmarksbeite vil ikke ha så stor negativ virkning for eiendommen. Det er god adkomst fra veien som går til Rusasetvatnet.

Området er et fint jordbruks-landskap og hensynet til kulturlandskapet kan påvirkes negativt dersom det åpnes for mere boligbygging i området.

En fradeling antas å være til noe ulempe for hjorteviltet i området men ikke så stor at dette vil være avgjørende.

Vedlegg:

- 1 Følgebrev
- 2 Kart
- 3 Søknad om fradeling