

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Ole Arnold Sjøli - fradeling av boligtomt - 1627/33/4

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling - Arnold Sjøli
- 2 Kart

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om fradeling av en boligtomt på ca. 2 dekar fra gnr. 33, bnr. 4 i Bjugn. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område med forbud mot spredt boligbygging.

Tomta vil ligge på en "øy" med beitemark som kan fulldyrkes, i henhold til økonomisk kartverk. Det er fulldyrka mark på tre sider av tomta.

Det ble høsten 2006 godkjent fradelt en boligtomt like øst for denne tomta. Delingen ble godkjent etter plan- og bygningsloven 05.10.06, og dagen etter etter jordloven ved administrativt vedtak. Vedtaket ble fattet under tvil. En bl. a. la til grunn at delingen ikke kom i konflikt med jordbruksdrift, og at fylkesmannen ikke hadde merknader til saken. Huset på denne tomta er under oppføring. Det er lagt opp til felles adkomst med omsøkte tomt.

Rettslig utgangspunkt, jordlovens § 12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. Det kan gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til om delingen vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken og hensynet til kulturlandskapet.

Administrasjonens vurdering

Noe av grunnen til at tomta øst for omsøkte tomt ble godkjent var at man et par år tidligere hadde godkjent en boligtomt øst for denne igjen, på andre siden (sjøsiden) av vei til Markbukta. Hvis man ikke hadde "åpnet opp" dette området ved å godkjenne en boligtomt, hadde ikke den neste heller blitt godkjent.

Når det gjelder vurderinger i forhold til jordloven (se Rettslig utgangspunkt), var den første tomte grei (ut fra avkastning på eiendommen, og driftsmessige ulemper). Den neste fradelingen kunne også aksepteres, mens en er mer betenkt når det gjelder tomt nr.

3 (den som søkes fradelt nå). I og med at tomta vil være omgitt av dyrket mark, vil det kunne forventes såkalte drifts- og miljømessige ulemper, f. eks ved spredning av husdyrgjødsel. Når det gjelder hensynet til kulturlandskapet og muligheter for framtidig jordbruksdrift kan en også stille spørsmål ved om omsøkte deling bør tillates.

Det som taler for deling er bosetting, og at deling/bygging er samordnet med tidligere fradelt tomt. I henhold til opplysninger gitt i søknaden, er arealet tomta legger beslag på også lite egnet til jordbruk. Dersom en ser bort fra de landbruksmessige vurderingene, får tomta også en meget fin beliggenhet.

De siste årene har en lokalt handtert fradeling av helårsboliger etter jordloven mer liberalt. En har lagt større vekt på bosetting enn tidligere, ofte på bekostning av dyrka mark. Spesielt dersom det har ligget an til det arronderingsmessig (dvs. at arealet lar seg avgrense "naturlig" i forhold til terreng, andre tomter etc. og delingen kan føre til en mer "rasjonell" grensedragning mellom landbruk og boligformål), har en tillatt store tomter med noe jordbruksareal. En har imidlertid vært mer restriktiv når delingen medfører drifts- og miljømessige ulemper for landbruket.

Jordbruket i Norge kommer trolig til å oppleve en "renessanse" i tiden framover. Klimaendringene vil etter alt å dømme føre til at store arealer blir mer eller mindre uegnet til matproduksjon, samtidig som etterspørselen i verden etter mat øker kraftig. Verdien av produksjonsarealene vil stige, og det vil trolig bli aktuelt å ta i bruk dyrket mark som før har ligget brakk. Ut fra dette kan det være aktuelt å justere de lokale vurderingene noe, til fordel for jordvernet, og for framtidige muligheter til å drive landbruk i Norge.

Omsøkte tomt er i forbudssonen "LNF-sone 1" i kommuneplanens arealdel. Like ved er det et område med "LNF-sone 2", som åpner for spredt boligbygging. Her har samme søker søkt om fradeling av nok en bolig. Og det er rom for flere fradelinger. Omsøkte deling er også problematisk i forhold til jordlovens kriterier. Til tross for det som har skjedd tidligere på eiendommen, anbefaler administrasjonen at denne delingen avslås.

Komitélederens innstilling
Leder fremmer innstillingen i møtet.