

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Fradeling av boligtomt - 1621/82/66 - Røstad Trond A. og Standahl Betzy

Vedlegg:

- 1 Situasjonsskart i målestokk 1:2000
- 2 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel - Delplan Austrått
- 3 Utsnitt av viltkart

Sakens bakgrunn og innhold

Trond A. Røstad og Betzy Standahl søker om fradeling av en ca. 2,0 dekar stor boligtomt på eiendommen gnr. 82 bnr. 66 ved Skankegrenda. Boligtomta søkes plassert like utenfor Austråttlunden, og utenfor det etablerte boligfeltet.

Røstad søkte i 2007 om tillatelse til å fradele 4 boligtomter på gnr. 82 bnr. 88, i området ved Austrått golfbane. Denne ble avslått av planutvalget med begrunnelse av at tomtene var omsøkt innenfor buffersone rundt Austråttborgen, jfr. delplan for Austrått. I 2009 søkte han på nytt om fradeling av 1 tomt for bygging av egen bolig i samme område, men også denne søknaden ble avslått med samme begrunnelse.

Foreliggende søknad gjelder fradeling av tomt utenfor buffersone, men tomte ligger i LNF-sone ved Skankegrenda boligfelt. Adkomst til tomte blir fra eksisterende privat vei til boligfeltet og over eiendommen til Skoglund travbane (adkomstrett foreligger).

Ifølge søker er det viktig å fradele tomt for egen bolig utenom boligfelt på grunn av oppdrett av hunder, og at dette kan skje på familiens gårdseiendom.

I området er det registrert kulturminne (gravhaug). Avstanden mellom kulturminnet og omsøkte tomt blir ca. 15 m. Fylkeskommunen var på befaring på stedet 30.06.09.

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.

Rettslig utgangspunkt, viltloven

Viltet og viltets leveområder skal forvaltes i samsvar med naturmangfoldloven og slik at naturens produktivitet og artsrikdom bevares (§1). Kommunen skal arbeide for å fremme formålet med loven og gi myndigheter og organisasjoner, bedrifter og personer bistand, råd og veiledning i saker om viltforvaltning (§§4 og 6)

Administrasjonens vurdering

Denne saken er ikke spesielt utfordrende i henhold til jordloven. Tomta legger ikke beslag på dyrka jord. Delingen vil heller ikke føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, av noen tyngde eller omfang.

Når det gjelder viltinteressene er saken mer problematisk. Austråttskogen er ett av to "særlig viktige viltområder" for hjortevilt i Ørland kommune i henhold til Viltkart for Ørland og Bjugn kommuner. Den omsøkte tomte ligger på grensen til dette området. Det andre området er området ved Vardheia - Rusatsetvatnet. For disse særlig viktige viltområdene skal "viltinteressene tillegges avgjørende vekt i kommuneplansammenheng", i henhold til tegnforklaringen i kartet. De øvrige områdene i Ørland i denne kategorien er verneområder, hovedsakelig for fugl.

Konflikter mellom storvilt og boligområder har vært tiltagende de siste årene, på grunn av større viltbestand, men også på grunn av etablering av nye boligområder, og dermed mindre tilgjengelig areal for viltet. Denne boligtomta er utfordrende i denne sammenhengen, da den trår inn på "dørstokken" til Austråttlunden. Det bør ikke legges ytterligere press på viltet her.

For plan- og kulturminnemyndighetene ser en også at saken er utfordrende. Overraskende nok har imidlertid verken Fylkeskommunen eller fylkesmannens miljøavdeling spesielle merknader til saken. Administrasjonen vil likevel tilrå av delingen avslås med hjemmel i viltloven (§1 om viltloven).

Lederens innstilling

Leder fremmer innstilling i møtet.