



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/7	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	12.04.2019

OMDISPONERING AV LANDBRUKSAREAL - 5015/67/1 - HANNE ULSET - GRØNTVEDT NÆRINGSBYGG AS - NY KJØLEHALL BREKSTAD VESTRE (HALL NR 3)

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 9 gir Felles Landbruksnemnd for Ørland og Bjugn tillatelse til omdisponering av inntil 5 daa fulldyrka jord og inntil 5,8 daa dyrkbart innmarksbeite på eiendommen gnr 67, bnr 1 i Ørland kommune med vilkår. Det forutsettes at reguleringsplan for Brekstad Næringsmiddelpark godkjennes. Følgende vilkår gjøres gjeldende:

- 1- Arealet omdisponeres i forbindelse med oppføring av midlertidig kjølehall på «Brekstad Vestres næringsområde».
- 2- Arealet nord for omsøkte område sikres gode dreneringsforhold ved at det anlegges ny(e) avløpskum(er) ved den nye kjølehallen.
- 3- Matjorda tas vare på og tilføres andre eiendommer på utbyggers bekostning - etter følgende prioritering;
 - 1- gnr 67 bnr 1
 - 2- gnr 68 bnr 48
 - 3- tomter som tilbakeføres til dyrkajord i rød støysone
 - 4- andre områder med behov for matjord

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune har mottatt den 25.03.2019 søknad fra Sørli arkitekter om oppføring av midlertidig kjølehall på gnr. 67 bnr. 1 ved "Brekstad Vestre næringsområde". Området er vist som LNFR – område i kommuneplanens arealdel.

Det er igangsatt regulering av området (Brekstad Næringsmiddelpark) og det søkes derfor om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i påvente av at reguleringsplan blir godkjent. Hanne Ulset er grunneier på stedet.

Arealene er strategisk plassert mellom Ulsetmyra næringsområde og tettstedet Brekstad. Bedriften Grøntvedt Pelagic har stort behov for utvidelse av lagerkapasitet. Det utredes også lokalisering av grønsaklager i området. Varme fra kjølelagrene kan brukes hvis det etableres drivhus. Produksjon av sild og landbruksvarer vurderes også brukt i framtidig lokal foredling.

Dispensasjonssøknaden innebærer en omdisponering av ca. 5 daa fulldyrka jord og ca. 5,8 daa dyrkbart innmarksbeite fra eiendommen "Brekstad" gnr 67 bnr 1 i Ørland. Det omsøkte arealet ligger ved to eksisterende lagerhaller tilhørende Grøntvedt næringsbygg AS. Arealet som søkes omdisponert er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-område (sone 1).

Arealene leies ut til nabogårdbruker Gunnar Slette til grasproduksjon og beite for storfe.

"Brekstad" gnr 67, bnr 1 er på totalt 285 daa, fordelt på 202 daa fulldyrka jord, 23 daa innmarksbeite og 60 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket leies ut. Det er planer om å starte med beitedyr på eiendommen.

Rettslig utgangspunkt, jordlovens § 9:

Dyrka jord må ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtiden.

Det kan i særlige tilfeller gis dispensasjon dersom det etter en samlet vurdering av forholdene finner at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi. Det skal også tas hensyn til om arealet kan føres tilbake til landbruksproduksjon. Det kan kreves lagt fram alternative løsninger.

Omdisponeringssamtykke kan gis på slike vilkår som anses nødvendige av hensyn til de formål som jordloven skal fremme. Omdisponeringssamtykket faller bort dersom arbeidet for å nytte jorda til det aktuelle formålet ikke er satt i gang innen tre år etter at vedtaket er fattet.

Folkehelsevurdering

Etableringen vil kunne gi arbeidsplasser og er dermed positiv. Omdisponering av dyrkajord er imidlertid negativt for framtidig matsikkerhet.

Administrasjonens vurdering

Saken vurderes som vanskelig. Hensynet til framtidig næringsvirksomhet og sysselsetting må vurderes opp mot jordvern og framtidig matforsyning. Jorda brukes i dag som grunnlag for melkeproduksjon på et nabobruk. Tap av produksjonsareal er negativt for eiendommen "Brekstad" og for naboeiendommen. Det har vært en stor reduksjon i antall husdyrbruk på Ørlandet de siste årene.

Det er uheldig at en sak som denne må avgjøres før arbeidet med en reguleringsplan er ferdig. Det er samtidig vært viktig for en stor lokal bedrift at lagespørsmålet kan løses.

Etter administrasjonens vurdering bør antagelig de positive argumentene i saken veie tyngst.

Vedlegg:

- 1 Søknad dispensasjon KPA
- 2 Følgebrev

- 3 Situasjonsskart RUBB AS
- 4 Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- 5 Tegning RUBB AS
- 6 Fasader
- 7 Utsnitt kommuneplan
- 8 Kart - jordressurser
- 9 Gårdskart - 5015/67/1

Saksprotokoll i Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner - 12.04.2019

Behandling:

Landbruksnemnda foreslår følgende endring:

Vedtak som rådmannens innstilling med følgende endring; linje fire endres til; *Godkjenningen er midlertidig inntil det foreligger en reguleringsplan for Brekstad Næringsmiddelpark. Punkt 3 endres til; Matjorda tas vare på og tilføres (stryk andre!) landbrukseiendommer på*

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt med endringer foretatt av Landbruksnemnda.

Vedtak:

Med hjemmel i Jordlovens § 9 gir Felles Landbruksnemnd for Ørland og Bjugn tillatelse til omdisponering av inntil 5 daa fulldyrka jord og inntil 5,8 daa dyrkbart innmarksbeite på eiendommen gnr 67, bnr 1 i Ørland kommune med vilkår. Godkjenningen er midlertidig inntil det foreligger en reguleringsplan for Brekstad Næringsmiddelpark.

Følgende vilkår gjøres gjeldende:

- 4- Arealet omdisponeres i forbindelse med oppføring av midlertidig kjølehall på «Brekstad Vestres næringsområde».
- 5- Arealet nord for omsøkte område sikres gode dreneringsforhold ved at det anlegges ny(e) avløpskum(er) ved den nye kjølehallen.
- 6- Matjorda tas vare på og tilføres landbrukseiendommer på utbyggers bekostning - etter følgende prioritering;
 - 1- gnr 67 bnr 1
 - 2- gnr 68 bnr 48
 - 3- tomter som tilbakeføres til dyrkajord i rød støysone
 - 4- andre områder med behov for matjord