

**SAKSFRAMLEGG****Saksbehandler: Tine Søfteland**

<i>Saksnr</i>	<i>Uvalg</i>	<i>Møtedato</i>
15/17	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	25.11.2015

**Fradeling av areal til boligformål og pumpekum m.m. på 1621/82/46, Bjørn Anderssen**

Vedlegg:

1. Søknad om deling av grunneiendom
2. Brev med vedlegg til søknad: Søknad om fradeling av areal fra gnr 82 bnr 46 i Ørland kommune, datert 15.11.2015
  - Forslag til avtale for erverv av areal til nytt boligområde på Ottersbo IV fra eiendommen gnr 82, bnr 46
  - Kart over omsøkt areal
  - Alternativ plassering av nye driftsbygninger på eiendommen gnr 82, bnr 5 m.fl.
  - Alternativ plassering av nye driftsbygninger på eiendommen gnr 82, bnr 423 m.fl.

**Sakens bakgrunn og innhold**

Bjørn Anderssen søkte 17.11.2015 om fradeling av ca 6 dekar fra eiendommen gnr 82, bnr 5 og 46 til boligformål og pumpekum for kloakk med tilhørende arealer. Planen er at arealet skal selges til Ørland kommune for at arealet skal legges inn i boligområdet Ottersbo IV. Arealet består av ca 3.1 dekar dyrkajord, 1.4 dekar skog med middels bonitet, 1.4 dekar uproduktiv skog og 0.2 dekar fastmark. Tiltenkt areal til pumpekum for kloakk og avløpsrør er allerede godkjent i reguleringsplan Ottersbo IV vedtatt 28.05.2015. Ca 1.7 dekar av dette er pr i dag dyrkajord. Ørland kommune har sendt forespørsel om å kjøpe dette arealet, men så langt er ikke avtalen signert.

Arealet som er omsøkt ligger i et hjørne av eiendommen gnr 82, bnr 46. Omsøkt dyrkajord er en del av et større sammenhengende jordbruksareal, men er adskilt fra naboeiendommens arealer med en grøft/kanal, som delvis er bevokst. I følge søker er størsteparten av dyrkajorda grunnlendt. Det er gjort tiltak for å øke matjordlaget, slik at det skal bli lettere å drive. Når arealet, som er tiltenkt til pumpekum m.m tas i bruk, vil det bli vanskeligere å drive restarealet i følge søker.

Fradelingen er en del av utbyggingsplanen for landbrukseiendommen Ytre Ottersbo. Søker forpakter Austrått gård gnr 82, bnr 1 som eies av Ørland kommune. I tilknytning til denne er det opprettet en festetomt gnr 82, bnr 423. Her er det bygd fjøs for Austrått samdrift DA for å starte opp melkekvoten på Austrått, som fram til da hadde ligget sovende. Hvorvidt den kommende utbyggingen kommer til å skje på egen eiendom eller om det kommer til å skje på/i tilknytningen til festetomten er ikke bestemt. De ulike alternativene er tegnet inn på kart.

Eiendommen Ytre Ottersbo gnr 82, bnr 5, 46 og 412 består i følge gårdskartet av 223.6 dekar fulldyrket, 5.2 dekar overflatedyrket, 10.7 dekar innmarksbeite, 59.5 dekar skog med høg bonitet, 5.7 dekar skog med middels bonitet, 64.6 dekar skog med lav bonitet og 170.8 dekar uproduktiv skog. I tillegg 53.3 dekar myr, 446.1 dekar fastmark og 7.9 dekar annet areal, totalt 1047.4 dekar. Arealet nyttes til gras- og kornproduksjon. Søker driver totalt 1122 dekar inkl. leid areal.

Søker har planer om å nydyrke/sette i stand 8.6 dekar areal til fulldyrket jord i 2016. I tillegg er det søkt om nydyrking av ca 35 dekar i forbindelse med mottak av masser fra det nye boligfeltet. Dette blir omgjort til dyrkajord etter hvert som det blir nok masser.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-område, og det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommen. Saken blir oversendt til statlige og regionale sektormyndigheter til uttalelse før saken behandles etter plan- og bygningsloven.

## **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 førast 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.

### **Administrasjonens vurdering**

Eiendommen gnr 82, bnr 46 har vært drevet som del av driftsenheten Ytre Ottersbo i mange år. Omsøkt areal ligger i en ytterkant av dyrkaarealet med 2 eiere på 3 av sidene. Jorda henger ikke sammen med dyrkajordene på naboeiendommen, da den er adskilt av en bekk og kantvegetasjon inkl. en trekke. Dyrkajordarealet består i hovedsak av berglendt fulldyrket jord som søker har prøvd å øke matjordlaget på.

Det er stort behov for boligtomter i Ørland kommune ifm. utbyggingen av kampflybasen. Boligområdet Ottersbo IV består i hovedsak av litt større tomter enn det en finner nærmere Brekstad sentrum.

Landbruksnemnda har de siste årene vært restriktive med å fradele fulldyrket jord til boligformål. Det er i utgangspunktet lite ønskelig at dyrkajord fradeles til et slikt formål som skissert, selv om formålet i seg selv er godt. Arronderingen på stykket når arealet tas i bruk til pumpekum for kloakk, vil gjøre at restarealet blir vanskelig og lite hensiktsmessig å drive rasjonelt. Det er i siste revisjon av jordloven gitt noe større adgang til å tillate fradeling av landbruksarealer til boligformål. Vi vurderer det som positivt at det etableres attraktive

boligeiendommer, så lenge det ikke skjer på fulldyrket jord, og spesielt ikke på den beste jorda. Allikevel mener administrasjonen at jordvernet må vike i denne saken, da arealet er berglendt, samt at det ikke er del av et større sammenhengende jordbruksområdet som mange av de andre sakene som har blitt avslått.

Den omsøkte fradelingen på inntil ca 3.1 dekar vurderes ikke som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi, eller ut fra hensynet til jordvernet i utgangspunktet. Samtidig er fradelingen et ledd i utbyggingen av drifta for å skaffe kapital til fjøsprosjektet. Plasseringen av boligeiendommene er allikevel ikke et førstevalg sett fra et landbruksmessig synspunkt. At en ikke ønsker slike tomter skyldes at det kan bli ulemper for driften av dyrkajorda å få boligbebyggelse i tilknytning til arealet. For den som bor i bolighusene vil først og fremst lukt fra spredning av husdyrgjødsel, samt støy og støv fra gårdsdrifta kunne bli et problem. Det kan medføre at den som driver jorda må legge begrensninger på drifta.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Dersom fradelingen skal kunne gjennomføres kreves det at den godkjennes etter plan og bygningsloven i tillegg.

### **Rådmannens innstilling**

1. Med hjemmel i jordlovens § 9 innvilger Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn den omsøkte omdisponeringen av ca 3.1 dekar dyrkajord til boligformål på landbrukseiendommen gnr 82, bnr 5 m.fl. i Ørland.

2. Med hjemmel i jordlovens § 12 innvilger Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn den omsøkte delingen av ca 6.0 dekar hvorav ca 3.1 dekar dyrkajord til boligformål på landbrukseiendommen gnr 82, bnr 5 m.fl i Ørland.

Det er uheldig at dyrkajord nedbygges til slikt formål, men fradelingen kan under tvil godkjennes. Dette skyldes at arealet ligger i utkanten av dyrkajordområdet, omkranset av annen vegetasjon på 3 kanter og at arealet er berglendt, samt at det allerede regulerte området til pumpekum m.m. vanskeliggjør drift på arealet.

### **Saksprotokoll i Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner - 25.11.2015**

#### **Behandling:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Endelig vedtak:**

1. Med hjemmel i jordlovens § 9 innvilger Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn den omsøkte omdisponeringen av ca 3.1 dekar dyrkajord til boligformål på landbrukseiendommen gnr 82, bnr 5 m.fl. i Ørland.

2. Med hjemmel i jordlovens § 12 innvilger Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn den omsøkte delingen av ca 6.0 dekar hvorav ca 3.1 dekar dyrkajord til boligformål på landbrukseiendommen gnr 82, bnr 5 m.fl i Ørland.

Det er uheldig at dyrkajord nedbygges til slikt formål, men fradelingen kan under tvil godkjennes. Dette skyldes at arealet ligger i utkanten av dyrkajordområdet omkranset av annen vegetasjon på 3 kanter og at arealet er berglendt, samt at det allerede regulerte området til pumpekum m.m. vanskeliggjør drift på arealet.