

NOTAT

Hanna Surgai Plan og forvaltning

Deres ref.

Vår ref.

801/2021/33/9/HANSUR

Dato

13.01.2021

LANDBRUKSFAGLIG VURDERING - FRADELING AV KÅRBOLIG - 33/9 - ODDVAR JENSSEN

Oddvar Jenssen søker om fradeling av en kårbolig med tomt på ca 1 daa fra sin landbrukseiendom "Furunes Østre" gnr 33, bnr 9 i Ørland. Den omsøkte boligen ligger ca 150 m fra driftstunet på gården.

Eiendommen "Furunes Østre" gnr 33, bnr 9 består totalt av 378 daa, fordelt på 147 daa fulldyrka jord, 129 daa produktiv skog og 102 daa annet areal. Dyrkamarka på gården leies ut til grasproduksjon.

Det går en adkomstvei til ovenforliggende arealer på eiendommene gnr 33, bnr 9 og gnr 26, bnr 2 (Njål Furunes) gjennom den påtenkte tomte. Søker opplyste på telefon den 13.01.2020 at denne veien i liten grad blir brukt i dag. Han mener at begge eiendommene har gode alternative adkomstmuligheter til de ovenforliggende arealene.

Utmarks arealene ovenfor tomte kan være aktuelle boligområder ved revisjon av kommuneplanen. Njål Furunes (26/2) har kontaktet oss om dette. Hvis søker og eier av "Furunes Østre" også har interesse av flere tomter på sin eiendom i framtida bør det tas forbehold om dette ved fradeling av denne tomte. Felles vei, kloakkrensing mm. kan være aktuelt å anlegge hvis det blir bygging av flere hus i området. Det jobbes med begrenning av næringstilførselen til Eidsvatnet

Statsforvalteren i Trøndelag har blant annet uttalt:

Vi er ikke umiddelbart enig med kommunen i at en slik plassering av en fritt omsettelig boligeiendom ikke kan føre til drifts- og miljømessige ulemper. Fradeling vil medføre en sammenblanding av bolig- og landbruksinteresser, og det vil potensielt kunne oppstå konflikt mellom disse interessene - for eksempel knyttet til støy, lukt mv.

**Landbrukskontoets vurdering:**

Vi er enig med Statsforvalteren i at en slik plassering av en fritt omsettelig boligeiendom kan føre til drifts- og miljømessige ulemper knyttet til støy, lukt mv på nærliggende landbruksarealer. Dette ville ha vært mer aktuelt å vurdere hvis det var snakk om et nybygg.

Det kan imidlertid være en fordel for landbrukseiendommen å slippe den ekstra belastningen med vedlikehold og andre kostnader knyttet til kårboligen som det ikke er bruk for med dagens drift.

Det ser også ut som adkomst til ovenforliggende arealer kan løses på andre måter og eventuelt ved samarbeid mellom eiendommene gnr 33, bnr 9 og gnr 26, bnr 2.

Med bakgrunn i vedlagte kart og opplysninger fra søker på telefon mener vi at en fradeling kan godkjennes av kommunen etter jordloven.

Dette er en foreløpig tilbakemelding fra oss. Vi må seinere behandle saken formelt etter jordloven.

Med hilsen

Edmar Bakøy
Landbruksrådgiver
Ørland kommune