

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
20/4	Landbruksnemnd	19.02.2020

SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGTOMT - STORSLÅTTØYA - 159/5 - THOMAS SCHJØLBERG, MARTHE HINDRUM

Rådmannens innstilling

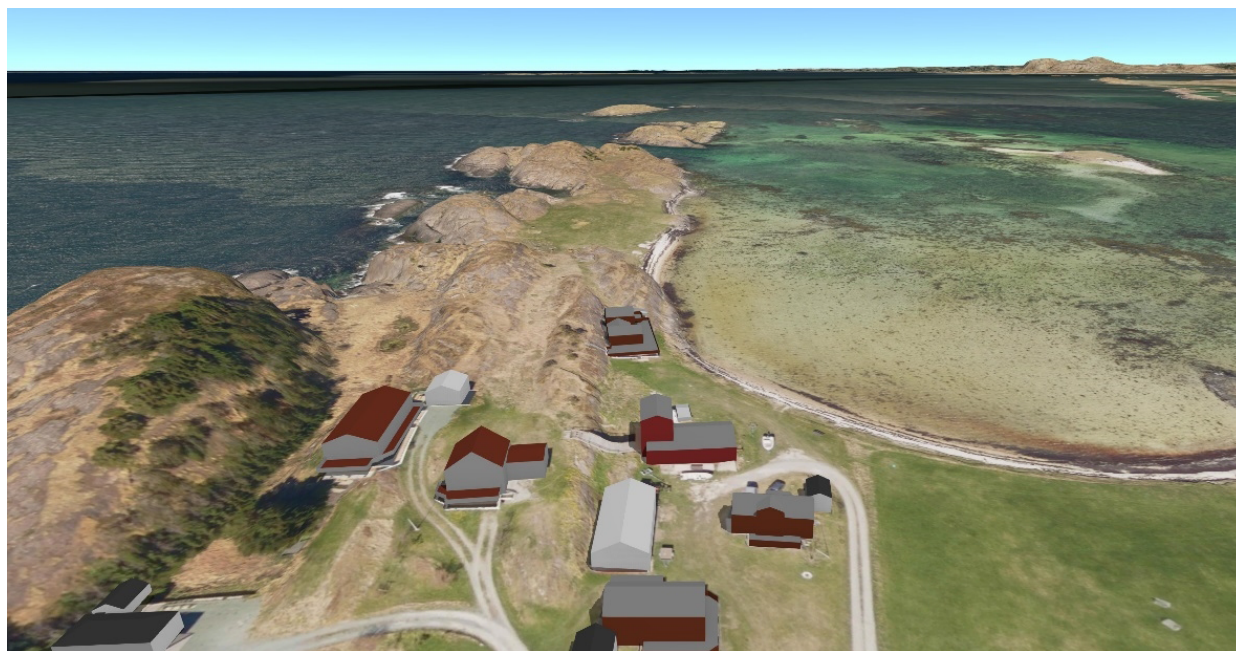
Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland samtykke til den omsøkte fradeling av 1 daa berglendt innmarksbeite til boligformål fra landbrukseiendommen "Storslåttøya" gnr 159, bnr 5 i Ørland kommune.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Det skal anlegges en minimum 5 meter bred adkomst-trasé til nordre del av Storslåttøya som en forlengelse av adkomsten til tomta.
2. Den fradelte tomta tillates ikke omsatt til fritidsformål.

Sakens bakgrunn og innhold

Thomas Schjølberg og Marthe Hindrum søkte 25.09.2019 om samtykke til fradeling av en boligtomt på 1 daa fra sin landbrukseiendom "Storslåttøya" gnr 159, bnr 5 i Ørland. Arealet skal benyttes til boligtomt for Thomas Schjølberg.



Arealet som søkes fradelt ligger på en bergrygg nordøst for tunet på eiendommen. Tunet vil med denne fradelingen bli innbygd på alle kanter. Fylkesmannen har bla med bakgrunn i påregnelige framtidige driftsulemper frarådet fradelingen. Området nyttes ikke til beite i dag.

Adkomstveien vil gå langs eksisterende vei like nord for våningshuset på tunet.

Tomta ligger i et LNFR-område, ikke åpnet for spredt boligbygging. Kommunen har i planbestemmelse til kommuneplanen signalisert at bosettingshensynet skal vektlegges tungt der dette styrker eksisterende grendemiljø. Kråkvåg og Storfosna er i den forbindelse særskilt nevnt.

I søknaden opplyser Thomas Schjølberg at Storslåttøya har vært i vår familie siden sent på 1800-tallet, det har vært drevet med fiske, landbruk og nå siste årene næringsvirksomhet av 5 hytter, som ble bygd i 2007 innen reiseliv.

I forbindelse med samlivsbrudd har jeg sett meg nødt til å selge Storslåttøya.

Mitt ønske er fortsatt å bo på Storslåttøya med det eierskapet som jeg og mine forfedre har hatt, samt ivareta befolkningsgrunnlaget som er på Kråkvåg.

Næringen som drives på Storslåttøya [Storferie AS] er fremdeles i drift og i vekst, denne virksomheten er nå solgt i sin helhet til min far og mine 2 brødre.

I 2013 fikk Thomas Schjølberg og Marthe Hindrum innvilget dispensasjon fra kommuneplan til oppføring av bolig (uten fradeling) på det samme stedet som nå søkes fradelt.

Eiendommen "Storslåttøya" gnr 159, bnr 5, er på totalt 113 daa, fordelt på 18 daa fulldyrka jord, 33 daa innmarksbeite og 62 daa annet areal. Jordbruksarealene på eiendommen leies i dag ut til nabobruk.

Planutvalget i Ørland har 09.12.2019 gitt tillatelse til delingen på vilkår om godkjenning etter jordloven og at det etableres adkomstvei forbi tomte til nordre den av Storslåttøya.

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 i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende 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 forpakting, 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 eigedommen 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 eigedommen 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 rekvidert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven

§ 8. - § 12

Søknaden er vurdert etter naturmangfoldloven ved behandling etter Plan- og Bygningsloven.

Folkehelsevurdering

Storslåttøya og områdene rundt er viktige friluftsområder. Mulighet for ferdsel bør derfor ikke hindres.

Administrasjonens vurdering

I hht. jordlovens bestemmelser er det ikke ønskelig å ta i bruk arealer så nært gårdstun til boligformål. Det kan oppstå store driftsmessige ulemper med slike plasseringer.

Tunet på landbrukseiendommen er allerede svært omkranset av tidligere fradelinger. Uavhengig av type framtidig drift på landbrukseiendommen vil det være en ulempe for framtidige drivere dersom tunet blir helt innbygd/omringet av fradelinger. Dette i særdeleshet dersom det skulle bli husdyrproduksjon på eiendommen igjen. På et større gårdsbruk i drift ville en fradeling så nært tunet være helt uaktuelt.

Eiendommens størrelse er såpass liten at det er vanskelig å se for seg at det kan bli landbruksdrift i vanlig forstand på Storslåtøya. Arealene vil sannsynligvis også i framtida bli leid ut til andre gårdbrukere. For at disse skal ha god tilgang er det viktig at det anlegges en minimum 5 meter bred adkomst-vei til nordre del av Storslåtøya forbi den omsøkte boligtomta.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseieendommen kan gi. Omdisponering av 1 daa innmarksbeite vil ikke ha så stor virkning for eiendommen.

Sjøområdene rundt Storfosna og Kråkvåg er kartlagt og klassifisert som et svært viktige friluftsområder og naturområder. Dersom det åpnes for ferdsel forbi tomta vurderes det ikke å gi spesielle ulemper for disse hensynene.

Kulturlandskapet kan påvirkes negativ dersom det åpnes for boligbygging som bryter med normal byggeskikk i området.

Bosettingshensyn på bla Kråkvag er tillagt vekt i kommuneplanen. Med bakgrunn i dette og eiendommens størrelse vil vi under tvil akseptere en fradeling etter jordloven.

Det er da viktig at en fradelt tomt ikke seinere omsettes til fritidsformål.

Saken vurderes som forholdsvis vanskelig med motstridende hensyn og forholde seg til. Det blir derfor en politisk avveining om søknaden skal imøtekommes eller ikke.

Vedlegg

- 1 Søknad om fradeling - 159/5 - Thomas Schjølberg, Marthe Hindrum
- 2 Kart
- 3 Følgebrev
- 4 Tidligere søknad om omdisponering av areal til bygging. 2013

Saksprotokoll i Landbruksnemnd - 19.02.2020

Behandling:

Nytt omforent forslag til vedtak:

Landbruksnemnda avslår fradeling av boligtomt på eiendommen "Storslåttøya" gnr 159, bnr 5 i Ørland kommune.

En fradeling vil gi driftsmessig ulemper for landbrukseiendommen, samt at adkomst forbi våningshuset på landbrukseiendommen er for smal.

Votering

Nytt omforent forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Landbruksnemnda avslår fradeling av boligtomt på eiendommen "Storslåttøya" gnr 159, bnr 5 i Ørland kommune.

En fradeling vil gi driftsmessig ulemper for landbrukseiendommen, samt at adkomst forbi våningshuset på landbrukseiendommen er for smal.