

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Landbruksnemnd	

JORDLOVSBEHANDLING - FRADELING AV TILLEGGSAREAL - 33/4 - OLE ARNOLD SJØLI

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 9 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn omdisponering av inntil 0,7 daa dyrkamark til boligformål fra landbrukseiendommen "Eidsaunet" gnr 33 bnr 4 i Ørland kommune.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland samtykke til en fradeling av et areal på inntil 1,8 daa fra landbrukseiendommen "Eidsaunet" gnr 33, bnr 4 i Ørland. Arealet skal brukes som tilleggsareal for boligtomt gnr 33, bnr 205.

Det forutsettes at det ikke fradeles mer dyrkamark enn det som er nødvendig for å bygge garasje/redskapshus som skissert i søknaden. Det forutsettes også at arealet for adkomstveien fram til bruksnr 205 fortsatt skal eies av landbrukseiendommen "Eidsaunet".

Sakens bakgrunn og innhold

Nina Mørch og Arnt R. Solem søkte den 04.05.20 etter fullmakt fra grunneier Ole Arnold Sjøli om fradeling av et tilleggsareal til deres boligtomt på Eidsaunet i Ørland. Det omsøkte arealet er på ca 1,8 daa og består av ca 0,7 daa dyrka mark og ca 1,1 annet areal. Dyrkamarka er noe berglendt i vest og inneholder mye stein. Det øvrige arealet er grunnlendt mark og vei. Den opprinnelige boligtomta er på 1,5 daa. Terrenget er veldig skrått og mye av dette tomtarealet er uegnet for bebyggelse.

Søknaden er i det vesentlige begrunnet med behov for mer areal for bygging av garasje/verksted og flytting av to stabbur fra gnr 164, bnr 24 og 109, i rød støysone.

Eiendommen "Eidsaunet" gnr 33, bnr 4 har 78 daa fulldyrka mark, 15 daa innmarksbeite, 344 daa skog og 760 daa andre arealer, totalt 1197 daa. Dyrkamarka på eiendommen er bortleid og brukes til grasproduksjon.

Søkerne Nina Mørch og Arnt R. Solem eier gården "Viken" gnr 164, bnr 24, 109 på Grande i Ørland. Gården har stor bygningsmasse og ligger i rød støysone rundt Ørland Flystasjon. Flere

av bygningene på gården er verneverdige blant annet to stabbur. Disse stabburene planlegges flyttet til Eidsaunet.

Ett av to våningshus på gården vil bli revet av Forsvaret og dette vil kunne gi mulighet for å føre noe tomteareal tilbake til dyrkamark.

Ørland kommune har i kommuneplanen sagt at de vil strekke seg lang for å finne løsninger for de støyberørte.

Tidligere saksbehandling for boligtomta gnr 33, bnr 205

Det ble gitt dispensasjon for fradeling av denne tomta i 2013. Det fremkommer av dispensasjonsvurderingen og den etterfølgende byggesaken at det i betydelig grad ble lagt vekt på tilstrekkelig avstand til fulldyrka jord. Dette medførte at tomta ble trukket lenger nord. I byggesaken ble det gitt avslag på plassering av bolighus 2 meter fra nabogrense i sør. Ved etterfølgende saksbehandling ble det gitt tillatelse til plassering inntil 3,0 meter fra denne nabogrensen.

Boligbygging på denne måten gir vesentlige ulemper for drift av nærliggende areal og den dyrkamarka som ligger inntil tomta har ikke vært drevet de senere årene.

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 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 rekvidert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven

§ 8. – 12.

Folkehelsevurdering

Situasjonen rundt etablering av ny kampflybase har vært en belastning for de mest berørte. Det vil derfor være betydningsfullt at det finnes løsninger som kan imøtekomme behov disse har.

Administrasjonens vurdering

Det er ikke ønskelig å ta i bruk dyrka mark på denne måten. Vi må regne med at de ulempene for drift av omkringliggende jordbruksareal ikke vil bli mindre med utvidelse av boligtomta.

Det er ikke ønskelig å fradele et større areal enn nødvendig. Arealer for adkomstveier mm følger vanligvis landbrukseiendommene de går over. Veiarealet bør derfor ikke følge med i fradelingen.

I denne saken vektlegges likevel at det er et stort behov for å kunne bygge garasje/verksted for noen som er presset ut fra sin egen gård. Ønsket om å ta vare på to verneverdige stabbur

tillegges også vekt. Det bemerkes også at tomte for et våningshus på "Viken" kan føres tilbake til dyrkamark når huset blir revet. Det totale regnskapet for dyrkamark kan derfor gå i pluss.

Vi vurderer ikke at denne saken har noen påvirkning på naturmangfoldet.

Vedlegg

- 1 Søknad om tiltak m nabovarsel og vedlegg
- 2 Søknad om fradeling av areal for sammenføring med og tilpassing til ervervet boligtomt - 33/4
- 3 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for tiltak på 33/4 - Fradeling fra 33/4 og sammenføyd med 33/205