

Arnstein Haugen

Vasskogveien
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.

10343/2018/5017/22/5/EDMBAK

Dato

10.08.2018

JORDLOVSAK - FRADELING AV BOLIGTOMT - 5017/22/5 - HAUGEN ARNSTEIN

Saksnr.: 2018/918
Eiendom.: 5017 Gnr: 22 , Bnr: 5
Vedtak nr.: 18/51
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Viser til oversendt søknad datert 21.03.2018 om samtykke til fradeling av en boligtomt fra landbrukseiendom "Einhaugen", gnr 22, bnr 5, i Bjugn. Arealet i søknad er ca. 2 daa og gjelder tomt for egen bolig. Arealet har vært bebyggt i mange år.

Tomta som søkes fradelt ligger på toppen av en berghaug ca. 100 m nordvest for tunet på gården. Arealet er for det meste tatt i bruk til gårdsplass, plen mm. Det ble søkt om å tillegge tunet ytterligere ca. 0,3 daa dyrka mark for plass til eventuell ny garasje.

Fulldyrkajord måtte da i tilfelle omdisponeres. I henhold til vedtak i Bjugn planutvalg ble det ikke godkjent å tillegge tomte fulldyrka mark. Planutvalg har behandlet delingssøknaden og fattet vedtak om at tomtearealet reduseres til maksimalt 1,8 daa. Det vises til vedlegg nr 3.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Eiers datter er i ferd med å bygge nytt hus på det opprinnelige tunet på landbrukseiendommen "Einhaugen". Fradelingen er et ledd i et generasjonskifte.

Eiendommen "Einhaugen", gnr 22 bnr 5, er på totalt 278 daa, fordelt på 43 daa fulldyrka jord, 3 daa innmarksbeite, 70 daa produktiv skog og 162 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er for det meste bortleid.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: *Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

Dyrka jord må ikke brukast til føremål som ikke tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikke disponerast slik at ho ikke 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 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 forpaktning, 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 skjønne 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 rekviert 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.

Vurdering:

Saken vurderes som forholdsvis kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Det omsøkte tomtearealet på ca. 2 daa er forholdsvis stort. Det er også uheldig at det legger beslag på et areal med dyrkamark og kan gi en driftsmessig ulemper. Fradeling av dyrkajorda anbefales derfor heller ikke etter jordloven.

Vedtak i planutvalget støttes derfor også ved behandling etter jordloven. Det bør være mulig å plassere en garasje på stedet uten å bruke dyrka mark.

Når arealet med dyrka mark er tatt bort vurderes fradelinge som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke spesielt negativt av fradelingen.

Uendret bruk av området vil ikke ha innvirkning i forhold til naturmangfoldloven. Fradelingen vurderes ikke til å gi miljømessige ulemper.

Vi vurderer det som positivt for landbrukseiendommen at det legges til rette for et generasjonsskifte.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 9 avslås søknad om omdisponering av ca. 0,3 daa fulldyrka jord til boligtomt fra landbrukseiendommen "Einhaugen", gnr 22 bnr 5, i Bjugn.

I henhold til vedtak i Bjugn planutvalg og Jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av en boligtomt på inntil 1,8 daa fra samme eiendom.

Det settes som vilkår at fradelingen ikke fører til omdisponering av dyrkamark. Den fradelte boligeiendommen må også delta med en forholdsmessig andel av vedlikehold av gårdsveien fram til tomta.

NB! Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk, herunder plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling. Det vil også påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt oppmåling og tinglysing.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Arnstein Haugen - søknad om fradeling av parsell fra 22005 til bolig.pdf
- 2 Situasjonskart.pdf
- 3 Kart som følge av planutvalgets vedtak.

Kopi til:

Bjugn kommune Rådhuset 7160 Bjugn