

Brita og Snorre Fremstad

Kløftenveien 4
7140 Opphaug

Deres ref.

Vår ref.

8331/2019/5015/76/16/INAMIT

Dato

14.06.2019

TILLATELSE TIL FRADELING - 5015/76/16 - BEHANDLING ETTER JORDLOVEN.

Saksnr.: 2019/506
Eiendom.: 5015 Gnr: 76 , Bnr: 16
Vedtak nr.: 19/32
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Brita og Snorre Fremstad søkte 15.03.2019 om samtykke til fradeling av et tilleggsareal til en eksisterende boligtomt gnr 76, bnr 44 ved sitt gårdtun på landbrukseiendommen "Rabban", gnr 76, bnr 16, i Ørland. Det står et hus i dårlig forfatning og av eldre årgang på tomta som er ca 300 m2 stor. Søkerne eier også denne tomta og boligen.

Et tilleggsareal på ca 1,2 daa søkes tillagt den eksisterende tomta slik at arealet til sammen blir ca 1,5 daa. Av tilleggsarealet er ca 600 m2 betegnet som fulldyrka mark og resten er tunareal. Tomta på 300 m2 ligger ca 35 meter fra våningshuset på gården. Eierne skal benytte arealene til tomt for oppføring av ny bolig til eget bruk.

Søkerne begrunner søknaden med at de nærmer seg pensjonsalderen og ønsker et mer lettstelt hus enn hovedlåna på gården med gulvflate ca. 500 kvadratmeter over tre plan + kvist. De opplyser i tillegg at det er helsemessige årsaker til at de ønsker å etablere seg i et nytt og mindre hus. De har også ønske om å fortsette å bo på heimplassen Rabban. Arealet på 600 m2 med dyrka mark som skal deles fra opplyses å være vanskelig å drive med så stor redskap som de har i dag.

Adkomsten vil gå på "Kløftenveien" som går i søndre kant av den aktuelle tomta.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer. Så langt landbrukskontoret har oversikt er det ikke registrert kulturnimmer eller spesielle naturverdier på stedet.

Eiendommen "Rabban", gnr 76 bnr 16, er på totalt 385 daa, fordelt på 360 daa fulldyrka jord, 3 daa innmarksbeite, 7 daa produktiv skog og 15 daa annet areal. Det drives med kornproduksjon på bruket.

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 innen 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 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 offentlig 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

§ 8. - 12

Vurdering:

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

Den foreslåtte tomte ligger veldig nært tunet på landbrukseiendommen "Rabban" og dette er den største betenkeligheten med å godkjenne søknaden. Å ha en omsettelig bolig så nært et gårdstun kan ved ulike driftsformer være en ulempe. Det er i dette tilfelle svært lite sansynlig at det vil bli oppstart med for eksempel husdyrhold igjen på bruket "Rabban".

Jordvernet er også innskjerpet, men det arealet med dyrkamark som søkes fradelt er innklemt og forholdsvis tungdrevet med dagens utstyr.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes heller ikke negativt av den omsøkte fradelingen.

Søknaden er ikke i tråd med kommuneplanen for arealbruken i området. Vi vurderer det imidlertid som positivt at eierne får mulighet for å bygge ny bolig på heimplassen.

Vi legger i denne saken vekt på søkernes helsemessige behov og godkjenner søknaden til tross for de betenkeligheter som er nevnt ovenfor.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 9 og 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til den omsøkte fradelingen av et tilleggsareal til boligtomt gnr 76, bnr 44, fra landbrukseiendommen "Rabban", gnr 76, bnr 16, i Ørland kommune.

Fradelingen gjelder et tillggsareal på ca. 1,2 daa og medfører at et areal på ca. 0,6 daa fulldyrka jord omdisponeres til boligformål.

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.

Klageadgang:

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Søknad om arealoverføring - 5015/76/16
- 2 Begrunnelse for dispensasjon
- 3 Kart