

Rolf Jonny Døsvik

7140 OPPHAUG

Deres ref.

Vår ref.
10952/2014/1621/77/27/TINSOF

Dato
13.05.2014

Søknad om fradeling av tomt til fritidsformål gnr 77, bnr 4

Saksnr.: 2012/2675
Eiendom.: 1621 gnr: 77, bnr: 4
Vedtak nr.: 14/32
Saksbeh.: Tine Søfteland

Vedlegg:

1. Søknad om deling av grunneiendom
2. E-post - Kommentarer til søknad om bygging i Døsvik
3. Skisse
4. Kart

Saksopplysninger:

Petter Døsvik søker 18.02.13 på vegne av Rolf Jonny Døsvik, som er grunneier av gnr 77, bnr 4 i Døsvika i Ørland, om samtykke til fradeling av tomt på ca 700 m² til fritidsformål. Omsøkt areal består av ca 60 m² fulldyrket jord, 600 m² innmarksbeite og ca 40 m² annet areal. Størsteparten av arealet ligger på berg. Arealet grenser til et større sammenhengende dyrkajordområde. Det omsøkte arealet ligger på motsatt side av veien i forhold til tunet på bruket. Søker opplyser at det har stått en gammel låve her tidligere. Området har fra før en blanding av spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Planen er å sette opp en hytte med boligstandard for seg og sine 2 barn.

Petter Døsvik eier sammen med sin bror fritidseiendommen gnr 77, bnr 27 som er naboeiendommen til omsøkt tomt. Eiendommen ble gitt som forskudd på arv. Tomta er på 1900 m², hvorav 100 m² er klassifisert som innmarksbeite. Hvis omsøkt tomt blir godkjent fradelt vil søker selge sin eierandel til broren.

Eiendommen Døsvik gnr 77, bnr 4 består i følge gårdskartet av 73.1 dekar fulldyrket, 20.3 dekar innmarksbeite og 7.9 dekar annet areal, totalt 101.3 dekar. Eiendommen er bortleidt. Deler av arealet på bruket er foreslått som nytt areal til boligformål i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel.

Omsøkt tomt ligger i gjeldende kommuneplan i LNF-sone 2 hvor det tillates spredt boligbygging med krav om bebyggelsesplan. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av arealer fra landbrukseiendommer.

I kommentarer til søknaden etter at landbrukskontoret var på befaring påpeker søker at han vet om minst 3 hus som har blitt satt opp de siste 3-4 årene i Døsvik på dyrket og beitet mark.

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 igang 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 rekvirert 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 kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Jorddybden på omsøkt tomt varierer mellom 10-35 cm, da mesteparten av det omsøkte arealet ligger på berg. Den omsøkte fradelingen på 0.7 dekar vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi, da den har liten betydning for drifta av eiendommen. Tomteplasseringen er ikke et førstevalg sett fra et landbruksmessig synspunkt. Fradelingen vurderes ikke som forsvarlig ut fra hensynet til jordvernet, da den ligger i tilknytting til et større sammenhengende dyrkajordområde. Det kan bli ulemper for driften av dyrkajorda å få fritidsbebyggelse tett inntil arealet. For den som setter opp fritidsbebyggelsen kan først og fremst lukt fra spredning av husdyrgjødsel, samt støy og støv fra gårdsdrifta kunne bli et problem. Det kan også medføre at driver av jorda må legge begrensninger på drifta. Kulturlandskapet kan påvirkes i negativ regning av den omsøkte fradelingen, avhengig av størrelsen og formen på bygget som settes opp. Det er derfor ikke lett å godkjenne fradeling av innmarksareal, selv om disse grunnlente arealene har lav produksjon. Dersom fradeling skal kunne gjennomføres kreves det i tillegg at den godkjennes etter plan og bygningsloven, da søknaden ikke er i tråd med godkjente planer for arealbruken i området.

Søker eier sammen med sin bror nabotomta gnr 77, bnr 27. Tomta er på 1900 m2, noe som er stort til å være fritidseiendom i Ørland. Tomta burde være aktuell som tomt til en ny hytte, men vil som søker påpeker skjærme for utsikten til sjøen.

Det påpekes at det er innvilget fradeling av tomter til hus på dyrkajord i nabolaget de siste 3-4 årene. Dette stemmer nok, men Landbruksnemnda har det siste året strammet inn når det gjelder fradeling på dyrkamark. For kort tid siden fikk en gårdbruker som søkte om fradeling av boligtomt til seg og sine barn på tilsvarende areal hvor fulldyrkajord ikke var berørt avslag. I omsøkt sak er det snakk om fritidsformål, hvor jordvernehensynet veier tyngre, da det ikke er snakk om økt bosetting i kommunen.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen på ca 0.7 dekar til fritidsformål på landbrukseiendommen Døsvik gnr 77, bnr 4, i Ørland.

Avslaget er begrunnet ut fra hensynet til jordvernet, samt påregnelige drifts- og miljømessige ulemper for driften av eiendommen.

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

Med hilsen

Tine Søfteland
Leder Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.