



Raymon Stranden

7140 OPPHAUG

Deres ref.

Vår ref.

14608/2014/1621/81/14/KETKVA

Dato

25.06.2014

Svar på søknad om fradeling av boligtomt - 1621 gnr 81 bnr 14 - "Skalandet søndre", eier Raymon Stranden

Saksnr.: 2014/723
Eiendom.: Gnr: , Bnr:
Vedtak nr.: 14/50
Saksbeh.: Ketil Kvam

Vedlegg: Kart
Søknad

Saksopplysninger:

Raymon Stranden søker i søknad datert 06.02.2014, om samtykke til fradeling av ca 1 daa areal fra landbrukseiendommen Skalandet søndre gnr 81 bnr 14 i Ørland. Arealet skal brukes som boligtomt. Kjøper er eiers svigerforeldre. Det omsøkte arealet består av berggrunn og utmark.

Eiendommen "Skalandet søndre" gnr 81 bnr 14 er på totalt 263 daa, fordelt på 245 daa fulldyrka jord og 18 daa annet areal. Driftsoppleget på bruket er kylling og kornproduksjon.

Den omsøkte parsellen er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ved fradeling av areal fra landbruks-eiendommer.

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 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 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:

Det omsøkte området er i kommuneplanen utlagt til LNFR-område. Søknaden er dermed ikke i tråd med kommuneplanen, og må følgelig behandles som en dispensasjonssak. Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til å ivareta driftsgrunnlaget på bruket. Tomta må sikres adkomst ved bruk av dagens avlingsveg som da krever oppgradering. Den omsøkte parsellen består av uproduktivt grunnlendt areal. Fradelingen vurderes derfor ikke å gi påregnelige drifts- og miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke i nevneverdig grad. I Miljødirektoratets naturbase er det ikke registrert kulturminner i det omsøkte området. En kjenner ikke til andre forhold som vil påvirke naturmangfoldet i negativ retning som følge av tiltaket. Bosettinga i området styrkes.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens §12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til den omsøkte fradelingen av ca 1 daa fra landbrukseiendommen "Skalandet søndre" gnr 81 bnr 14 i Ørland. Formålet med fradelingen er tomt til bolig.

Fradelingen godkjennes under forutsetning av at det tinglyses godkjent adkomst til tomte, samt at søknaden godkjennes etter plan- og bygningsloven.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Ketil Kvam
saksbehandler

Kopi: Ørland kommune v/Arne Nordgård

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.