

Kåre Hoff
Furunesveien 224
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
24555/2014/26/003/EDMBAK

Dato
07.11.2014

Kåre Hoff - fradeling av to boligtomter, behandling etter jordloven.

Saksnr.: 2014/2421
Eiendom.: 1627 Gnr: 26 , Bnr: 3
Vedtak nr.: 14/88
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Vedlegg. Søknad og kart.

Saksopplysninger:

Kåre Hoff søkte 11.08.2014 om samtykke til fradeling av to boligtomter fra sin landbrukseiendom "Aspelien", gnr 26 bnr 3, i Bjugn. Arealet skal benyttes til boligtomt for eiers sønn, Arnfinn Hoff, som bor på Brekstad og for Sverre Skalvdal, som bor i Botngård. Arealet som søkes fradelt ligger på toppen av en berghaug nordvest for tunet på gården. Tomtegrunnen består hovedsakelig av grunnlendt mark med noe lauv- og furuskog. I nord-østre kant av tomteområdet er det litt bedre vokseforhold for skog. Denne delen av det foreslåtte tomtearealet brukes også til beite for storfe. Disse eies av Andreas Søraker. Adkomstveien vil gå over fulldyrka jord på en strekning på 50 – 60 meter. Dette gjør at ca. 0,3 daa dyrkajord må omdisponeres. Den vil videre gå i skogsmark ca. 150 meter fram til tomtene. Noe av beiteområdet i skogen vil også reduseres som følge av at gjerdet må flyttes utenom veien og tomtene. Det anslås en reduksjon i skogsbeite på 2 - 3 daa som følge av dette.

Det er ikke vurdert alternative tomteplasseringer på eiendommen.

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

Eiendommen "Aspelien", gnr 26 bnr 3, er på totalt 170 daa, fordelt på 54 daa fulldyrka jord, 2 daa innmarksbeite, 41 daa produktiv skog og 71 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er for det meste bortleid. Noe areal på Furunesmyran drives ikke lenger.

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 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 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.

De foreslåtte tomtene ligger i et område med for det meste berglendt mark som har liten skogproduksjon. Det er en ulempe at adkomstvei legger beslag på et mindre areal med dyrkamark. Veien er også forholdsvis lang og kan delvis bli litt bratt.

En annen ting som bør utredes er om arealene på denne haugen kunne ha vært utnyttet bedre. Det er mulig å redusere tomtestørrelsen og utvide området som disponeres til tomter, slik at det ble plass for flere tomter når det først skal bygges her. Dette vil kunne avlaste utbyggingspress på fulldyrka mark i vårt distrikt. Kostnadene til vei, vann og kloakk vil

også kunne deles på flere enheter. Slike forhold må vurderes når saken skal behandles etter plan og bygningsloven.

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

Omdisponering av 0,3 da dyrkajord til vei vil ikke ha så stor virkning for eiendommen da veien foreslås lagt langs kanten av jordstykket. Det bør imidlertid lages en avkjørsel til dyrkajorda etter ca. 60 meter fra starten på veien, slik at den også kan fungere som avlingsvei.

Når en ser bort fra at det går med dyrkajord til adkomstveien er det forholdsvis små landbruksmessige ulemper med tomteplanene slik de er framlagt.

Haugen der boligtomtene planlegges fradelt brukes sannsynligvis av bla. rådyr, men det er ikke gjort registreringer som tyder på at haugen er viktig for viltet.

Det er utfordringer med utslipp av kloakk til Eidsvatnet som fra før er overbelastet med gjødselstoffer. Kloakkavløp fra tomtene bør derfor renses så godt som mulig. Fradelingen vurderes ikke til å gi andre miljømessige ulemper.

Hensynet til bosetting gjør at fradeling bør kunne tillates til tross for at det må anlegges en forholdsvis lang adkomstvei (ca. 200 m).

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det imidlertid som positivt for grenda at det kan bygges nye boliger i området.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av 0,3 daa dyrkajord til adkomstvei for nye boligtomter fra landbrukseiendommen "Asplien", gnr 26 bnr 3, i Bjugn.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til den omsøkte fradelingen av to boligtomter, hver på inntil 1,8 daa, fra samme eiendom.

Det forutsettes at det opparbeides en avkjørsel fra adkomstveien ut til dyrkamarka ca. 60 meter fra Fylkesvei nr. 131. Dette for å kunne bruke den nederste delen av adkomstveien også til avlingsvei.

Fra et landbruksfaglig ståsted er det ønskelig at tomtestørrelsen reduseres og at området som disponeres til tomter utvides, slik at det blir plass for flere tomter når det først skal

bygges på stedet. Dette er forhold som må vurderes når saken skal behandles etter plan og bygningsloven.

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. F.eks. 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

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.