



Bjørnar Otterstad
Postboks 79
7159 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
25917/2014/06/012/EDMBAK

Dato
24.11.2014

Bjørnar Otterstad - fradeling av tomt - gnr. 6 bnr. 12. Behandling etter jordloven.

Saksnr.: 2014/2582
Eiendom.: 1627 Gnr: 6, Bnr: 12
Vedtak nr.: 14/101
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Vedlegg:

- 1 Gårdskart
- 2 Situasjonkart
- 3 Søknad om deling av grunneiendom til boligformål - gnr. 6 bnr. 12
- 4 Kart med alternative tomteplasseringer, Bjørnar Otterstad.

Saksopplysninger:

Bjørnar Otterstad søkte 28.08.2014 om samtykke til fradeling av en boligtomt fra sin landbrukseiendom "Fjellheim", gnr 6 bnr 12, i Bjugn. Arealet skal benyttes til boligtomt for eiers datter, Tonje Otterstad Hafell, med familie. Det er familien på 5 stk som nå bor i Trondheim.

Arealet som søkes fradelt ligger i et berglendt område nord for tunet på småbruket "Fjellheim". Det er ikke skog av betydning på arealet. Ved befaring sammen med grunneier den 25.11.14 ble det sett på to andre alternative plasseringer av hustomt. Disse alternativene inkludert adkomst er tegnet inn på kart. Se vedlegg 4. Den alternative adkomsten nord for tunet på "Fjellheim" kan eventuelt kombineres med vei til dyrkamark og en hytte i samme område.

Uansett valg av tomteplassering vil det gå med litt innmarksbeite til adkomstvei.

Det er ikke gjort spesielle registreringer på eiendommen i Miljødirektoratets «naturbase». Det er likevel sannsynlig at området brukes en god del av hjortevilt, spesielt rådyr. Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Eiendommen "Fjellheim", gnr 6 bnr 12, er på totalt 55 daa, fordelt på 10 daa fulldyrka jord, 5 daa innmarksbeite, 4 daa produktiv skog og 36 daa annet areal. Dyrkajorda og deler av beitearealet på bruket er bortleid.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 12 deling: Deling av eignedom 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 eignedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eignedom meiner ein òg rettar som ligg til eignedomen 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 eignedom har fleire registernemningar når eignedomen 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 eignedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eignedom.

Dersom deling ikkje er rekvidert 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.

Den omsøkte tomta (nr. 1) og begge alternativene (nr. 2 og 3) ligger i et område med berglendt mark som har liten skogproduksjon. Slik sett er det liten forskjell på alternativene med hensyn til landbruksverdi. Det er en ulempe at adkomstveien, uansett valg av alternativ, vil legger beslag på et mindre areal med innmarksbeite. Dette kan kompenseres ved at det dyrkes opp et lite areal ca. 100 meter nord for tunet på "Fjellheim". Veien fram til omsøk tomt (nr. 1) og alternativ 2 er også forholdsvis lang. Det anbefales at adkomstveien legges øst for berghaugen dersom disse alternativene velges. Dette vil gi mindre terrenginngrep og sannsynligvis også være billigere. Andre fordeler med å legge veien øst for berghaugen er at den da i tillegg vil gå fram til dyrkamark og en hytte i området.

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

Omdisponering av 0,3 da innmarksbeite til vei vil ikke ha så stor virkning for eiendommen da veien kan kombineres med adkomst til dyrkamark. Det bør imidlertid lages en avkjørsel til dyrkajorda.

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

Området der boligtomta planlegges fradelt brukes av bla. rådyr og det vil kunne være en fordel for viltinteressene om alternativ 3 velges. Da vil bebyggelsen samles nærmere hovedveien. 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 adkomstvei over beitearealer.

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

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 fradeling av en boligtomt på inntil 2 daa, fra landbrukseiendommen "Fjellheim", gnr 6 bnr 12, i Bjugn. Søkerne kan fritt velge blant de 3 skisserte alternativene. Dersom andre løsninger velges må landbruksmyndighetene gi ny tillatelse.

Det forutsettes at det velges det alternativet som gir den beste totalløsningen med tanke på bosetting og landbruk. Adkomstveien skal også kunne benyttes til avlingsvei.

Det anbefales at det i forbindelse med anleggsarbeidet dyrkes opp et areal på 1,5 daa ca. 100 meter nord for tunet på "Fjellheim"

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.