

Olav Lyng
Bergheim
7165 OKSVOLL

Deres ref.

Vår ref.
26083/2014/13/003/BERSTR

Dato
25.11.2014

Svar på søknad om fradeling av festet nausttomt og tilleggsareal til fritidseiendom fra driftsenheten "Bergheim" gnr 13 bnr 4 - eier Olav Lyng

Saksnr.: 2014/3156
Eiendom.: 1627 Gnr: 13, Bnr: 4 «Bergheim»
Vedtak nr.: 14/104
Saksbeh.: Bernt Jørgen Stranden

Saksopplysninger:

Olav Lyng søker 03.11.2014 om samtykke til fradeling (innløsning) av ei bebygd, festet nausttomt gnr 13 bnr 3 fnr 1, samt fradeling av tilleggsareal til fritidseiendommen gnr 13 bnr 50 fra sin driftsenhet «Bergheim» gnr 13 bnr 4 i Bjugn. Arealet på den festede nausttomta er anslått til 350 m2 og tilleggsarealet til fritidseiendommen til 400 m2.

Søkeren anfører at begge eiendommene tidligere har vært eid av hans familie. Etter endringer på dette ønsker han nå å få ordnet eiendomsforholdene. Tilleggsarealet til fritidseiendommen 13/50 begrunnes i tillegg ut fra ønsket om å få et allerede oppført uthus innenfor fritidseiendommens område.

Driftsenheten "Bergheim" 13/4 er på totalt 1.466 daa, fordelt på 117 daa fulldyrka jord, 11 daa innmarksbeite, 258 daa produktiv skog og 1.080 daa annet areal. Eiendommen ligger i et godt jordbruksområde, med en langstrakt arrondering der dyrkajorda befinner seg i hver ende. Eieren leier i dag bort jordveien på bruket.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone 1. Det må derfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ved fradeling av areal fra driftsenheten.

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.

Det vurderes som særst positivt at grunneieren «ordner opp» i slike endringer i eiendomsforholdene og får det «på stell».

Den omsøkte fradelingen av tilleggsarealet til fritidseiendommen omfatter i all hovedsak ca 0,4 daa annet areal. Den bebygde nausttomta er på ca 0,35 daa. Arealet rundt naustet er også klassifisert som annet areal. Den omsøkte fradelinga vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi.

Det forutsettes at det ordnes tinglest adkomstrett til naust-tomta på en hensiktsmessig måte. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper.

Hensynet til kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og folkehelseperspektivet vurderes ikke til å bli påvirket i negativ retning av den omsøkte fradelingen.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret i 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 (innløsing) av ei bebygd, festet nausttomt gnr 13 bnr 3 fnr 1 på ca 0,35 daa fra driftsenheten «Bergheim» gnr 13 bnr 4 i Bjugn. Det forutsettes at den fradelte nausttomta sikres tinglyst adkomstrett.

I tillegg samtykke til den omsøkte fradelingen av ca 0,4 daa annet areal som tilleggsareal til fritidseiendommen gnr 13 bnr 50 fra driftsenhet «Bergheim» gnr 13 bnr 4 i Bjugn.

Til orientering:

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 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

Bernt Jørgen Stranden
Landbrukssjef i Ørland/Bjugn

Kopi til:

Adv. Lars Erik Solli Postboks 2 7129 BREKSTAD

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.