



Odd Idar Kalvå
Bruabakken
7140 OPPHAUG

Deres ref.

Vår ref.
2086/2015/1621/82/96/EDMBAK

Dato
20.02.2015

Delingssak - 1621/82/96 - Odd Idar Kalvå, fradeling av boligtomt, behandling etter jordloven.

Saksnr.: 2015/75
Eiendom.: 1621 Gnr: 82, Bnr: 96
Vedtak nr.: 15/19
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Vedlegg: - Søknad
- Vedlegg til søknad.
- Kart

Saksopplysninger:

Odd Idar Kalvå søkte 12.01.2015 om samtykke til fradeling av en boligtomt fra sin eiendom "Bruabakken", gnr 26 bnr 3, i Ørland. Arealet skal benyttes til boligtomt for eiers sønn, Espen Kalvå, som bor i det gamle våningshuset på eiendommen.

Arealet som søkes fradelt ligger i et skogområde nordvest for tunet på gården. Ca. halve tomtegrunnen består av middels produktiv skogsmark med furuskog. Skogen er plantet for ca. 60 år siden. Tomta består ellers av bergareal som har liten verdi for landbruk. Skogen på tomta og veitrasseen opp til tomta er ryddet for skog.

Adkomstveien vil gå over fulldyrka jord på en strekning på ca. 30 meter. Dette gjør at ca. 0,2 daa dyrkajord må omdisponeres. Veien vil videre gå i skogsmark ca. 90 meter fram til tomta. Det er vurdert en alternativ tomteplassering på eiendommen like øst for det gamle våningshuset. Denne plasseringen ville bli litt for nært tunet og en nabo som bor rett på nedsiden.

Det er heller ikke ønskelig å rive det gamle våningshuset og bygge på samme sted.

I vedlagt brev opplyser Espen Kalvå at familien ønsker å bygge ny bolig på hans hjemleplass i Kalvåa.

Han er oppvokst på stedet og bor der sammen med samboer og 2 barn. De ønsker å bygge ny bolig på 1,5 etasje i skråningen ovenfor hovedhuset.

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

Ved søk i «Naturbasen» er det ikke funnet registreringer av spesielle naturkvaliteter eller kulturminner i det området tomte ligger.

Eiendommen "Bruabakken", gnr 82 bnr 96, er på totalt 33 daa, fordelt på 14 daa fulldyrka jord, 0 daa innmarksbeite, 8 daa produktiv skog og 11 daa annet areal. Dyrkajorda på eiendommen er bortleid.

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 offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

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 kulant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Den foreslåtte tomten ligger i et område med 7,1 daa skogmark. Det vil være en ulempe at det plasseres en tomt midt oppe i skogområdet, da det vil influere på muligheten for skogproduksjon hele veien rundt. Dette fordi det vil bli ryddet skog på tomt, vei og for å skape utsikt. Det vil nesten bare bli igjen kantsoner mellom tomt, vei, innmark og bergarealer. Gjenstående skog vil bli veldig vindutsatt. Det er også en ulempe at adkomstveien legger beslag på et mindre areal med dyrkamark. Veien er forholdsvis lang og kan delvis bli litt bratt.

Fradelingen søkes fra en liten landbrukseiendom som uansett ikke vil kunne ha noen stor næringsmessig betydning. Søknaden vurderes derfor som forsvarlig ut fra hensynet til den landbruksmessige avkastningen. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke spesielt negativt av den omsøkte fradelingen.

Omdisponering av dyrkajord til vei bør gjøres slik at det går med minst mulig av den drivbare jorda. Planlagt garasje bør trekkes så langt sør som mulig

Haugen der boligtomta planlegges fradelt brukes jevnlig av bla. rådyr, men det er ikke gjort registreringer som tyder på at området er spesielt viktig for viltet. Det er likevel en ulempe for naturmiljøet med fragmentert utbygging av slike områder.

Fradelingen vurderes ikke til å gi andre miljømessige ulemper.

Hensynet til familiens tilknytning til stedet og ønske om bosetting i området gjør at fradeling likevel bør kunne tillates.

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

Den omsøkte tomte på 1,8 daa er litt stor i forhold til det som er vanlig i Ørland kommune og de tomtestørrelsene som ligger til grunn for boligområder i kommuneplanen.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av inntil 0,2 daa dyrkajord til adkomstvei for ny boligtomt fra eiendommen "Bruabakken", gnr 82 bnr 96, i Ørland. Eier Odd Idar Kalvå.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av en boligtomt på ca. 1,3 daa, fra samme eiendom. Arealet består av ca. 1 daa middels produktiv skogsmark og ca. 0,3 daa berglendt mark.

Det forutsettes at planlagt garasje trekkes så langt sør som mulig og at adkomstveien legges slik at det går med minst mulig dyrkamark.

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.