

Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn



Aasta Marie Hoff
Hildas veg 29b
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
6606/2015/1621/79/1/KETKVA

Dato
05.06.2015

DELINGSSAK - 1621/79/1 - HOFF AASTA MARIE. BEHANDLING ETTER JORDLOVEN.

Saksnr.: 2015/681
Eiendom.: 1621 Gnr: 79, Bnr: 1
Vedtak nr.: 15/72
Saksbeh.: Ketil Kvam

Saksopplysninger:

Aasta Marie Hoff søkte 28.04.2015 om samtykke til fradeling av bygningsmassen med tomt på ca 5.9 daa fra sin landbrukseiendom Hoff, gnr 79 bnr 1, i Ørland. Bygningsmassen med tomt og dyrkajorda på eiendommen planlegges solgt hver for seg.

Eiendommen er totalt på ca 99 daa, derav 94daa fulldyrka jord og ca 5 daa annet areal. Gårdsbruket ligger sentralt i Opphaug sentrum. Fylkesveg 710 gjennom Opphaug deler eiendommen i to slik det framgår av kart.

Det omsøkte arealet på 5,9 daa er den delen av eiendommen som ligger på østsiden av fylkesveg 710. Bebygd areal utgjør 3,2 daa. I tillegg er det to små dyrkajordsparseller mellom husa og riksvegen på til sammen 2.7 da, jmf kart.

Arealet på vestsiden av fylkesvegen (totalt ca 93daa) skal selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Av dette er 91,5 daa fulldyrka jord i god hevd.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål. Men i og med at eiendommen er en landbrukseiendom med tilhørende jordbruksarealer i LNFR-sone behandles delingen etter jordloven.

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

Den omsøkte fradelinga på 5,9 daa inkluderer 2,7 daa fulldyrka jord i tillegg til bebyggelsen. Den fulldyrka jorda er vanskelig å drive maskinelt med dagens utstyr. En vil derfor samtykke i at dette arealet følger bebyggelsen. Dette samsvarer også med kommuneplanens arealdel der bebyggelsen og eiendommens dyrkajord på østsiden av fylkesvegen inngår i det som er avsatt til sentrumsformål.

Fradelingen vurderes som forsvarlig under forutsetning av at dyrkajorda tillegges annen landbrukseiendom i drift slik at det oppnås en driftsmessig god løsning. En ser ikke at delinga da vil kunne medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke negativt av den omsøkte fradelingen.

Søknaden er i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det som positivt at den bortleide dyrkajorda selges og tillegges annen landbrukseiendom for å styrke arealgrunnlaget på denne.

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 bygningsmassen med tilhørende areal på 5,9 daa fra eiendommen Hoff, gnr 79 bnr 1, i Ørland. Det er et vilkår at landbruksarealene på vestsiden av fylkesveg 710 tillegges annen landbrukseiendom som tilleggsjord.

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

Ketil Kvam
saksbehandler

Vedlegg:

- 1 Kart
- 2 Søknad om deling - 1621/79/1
- 3 Gårdskart med oversikt over
parseller.

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.