

Landbrukskontoret

Ørland/Bjugn



Øystein Lien
Klakkenveien 61
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
6915/2015/1627/28/13/EDMBAK

Dato
11.06.2015

SVAR PÅ JORDLOVSSAK - 1627/28/13 - LIEN ØYSTEIN

Saksnr.: 2015/674
Eiendom.: 1627 Gnr: 28, Bnr: 13
Vedtak nr.: 15/74
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Øystein Lien søkte 23.04.2015 om samtykke til fradeling av tre boligtomter fra sin landbrukseiendom "Heimtun", gnr 28 bnr 13, i Bjugn. Arealet skal benyttes til boligtomter for eiers barn.

Arealet som først ble søkt fradelt ligger på en bergrygg ved inngangen til Frødalen på Klakken ca. 600 meter sør for tunet på eiendommen. Etter befaring den 8.05.15 ble det klart at arealet var for lite til å få plass til 3 tomter på denne bergryggen.

Den 18.05.15 leverte eier nytt korrigert kart med nye tomteplasseringer. Det er tomter på ca 1,2 daa der den ene er plassert på den omtalte bergryggen og de to andre på lavproduktiv skogsmark sør for bergryggen. Det vokser noe lauv- og furuskog i området. Noe av det foreslåtte tomtearealet er i gårdskartet betegnet som dyrkbart, men etter vår vurdering er det ikke av god kvalitet med tanke på oppdyrking.

Adkomsten til de tre tomtene vil gå på en eksisterende avlingsvei og noen meter over utmark på eiendommen "Heimtun". Tomtene er plassert et stykke fra avlingsveien. Tomt nr 1 går i en spiss helt ned til dyrkajorda.

Det er vanlig at nye tomteeiere må kjøpe seg inn i en landbruksvei for å få veirett og delta i vedlikehold etter hvor stor bruk de har av veien.

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

Det er så langt vi kjenner til ikke registrert spesielle naturkvaliteter eller kulturminner der tomtene er tenkt plassert. Området benyttes likevel av hjortevilt.

Eiendommen "Heimtun", gnr 28 bnr 13, er på totalt 128 daa, fordelt på 51 daa fulldyrka jord, 2 daa innmarksbeite, 11 daa produktiv skog og 64 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket 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 forpaktning, 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 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 lite produktive arealer. Det er en ulempe at tomt nr. 1 går helt ned til dyrkamarka i nordvest. Styret for avlingsveien må gi tillatelse til å bruke denne som adkomst.

I den nye kommuneplanen er det lagt ut store områder til boligbygging i Botngård. Dette må vurderes i forhold til bruk av nye arealer. Det er positivt hvis en kan spare utbygging på dyrkamark ellers i kommunen ved å bruke slike arealer som Øystein Lien søker på. Dette er forhold 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 naturmiljøet og kulturlandskapet påvirkes ikke spesielt negativt av den omsøkte fradelingen.

Kloakkavløp fra tomtene bør derfor renses så godt som mulig. Fradelingen vurderes ikke til å gi andre miljømessige ulemper.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det imidlertid som positivt at det etableres attraktive boligtomter i Botngård-området.

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 ca. 2,5 daa dyrkbar jord til adkomstvei og nye boligtomter fra landbrukseiendommen "Heimtun", gnr 28 bnr 13, i Bjugn. Eier Øystein Lien.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til den omsøkte fradelingen av tre boligtomter, hver på ca. 1,2 daa, fra samme eiendom.

Det forutsettes at det oppnås enighet om veirett på avlingsvei fram til tomtene og at framtidige eiere av boligtomtene deltar i vedlikehold av avlingsveien.

Det forutsettes videre at tomt nr. 1 avgrenses i en avstand av minimum 5 meter fra dyrka mark i nordvest.

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

Kopi til:

Bjugn kommune Postmottak 7160 BJUGN

Vedlegg:

- 1 Søknad vedrørende fradeling av boligtomter - 1627/28/13
- 2 Korigert kart - 1627/28/13 - Lien Øystein

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.