

Landbrukskontoret

Ørland/Bjugn



Ole Arnold Sjøli
Eidsveien 225
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
10903/2015/1627/33/4/EDMBAK

Dato
30.09.2015

SVAR PÅ JORDLOVSSAK - 1627/33/4 - SJØLI OLE ARNOLD

Saksnr.: 2015/631
Eiendom.: 1627 Gnr: 33 , Bnr: 4
Vedtak nr.: 15/92
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Arnold Sjøli søkte 17.04.2015 om samtykke til fradeling av en boligtomt på ca. 1 daa fra sin landbrukseiendom "Eidsaunet", gnr 33 bnr 4, i Bjugn. Hvem som skal kjøpe tomta er ikke opplyst i søknaden.

Arealet som søkes fradelt ligger ca. 230 meter vest for tunet på gården. Tomtegrunnen består hovedsakelig av grunnlendt mark med furuskog. Søndre del av tomta ligger i nærheten av dyrkamark ved adkomstveien.

Området der tomta tenkes lagt egner seg godt til bygging av boliger. For å få en fornuftig utnyttelse av arealene, hadde det vært fordelaktig med en planlagt utbygging for flere boligtomter samlet.

For adkomst til den omsøkte tomta er det skissert å bruke samme vei som Vegar Sjøli benytter fram til sin bolig. (Gnr 33 bnr 168).

Så langt vi har fått opplyst er det ikke vurdert alternative tomteplasseringer på eiendommen.

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 de siste åra fradelt flere boligtomter fra gnr 33, bnr 4. Siste fradeling skjedde i 2014. Ved behandling etter plan og bygningsloven ble det da opplyst at det ville bli satt krav om reguleringsplan hvis det kom flere tomtesøknader fra gnr 33 bnr 4.

Eiendommen "Eidsaunet", gnr 33 bnr 4, er på totalt 1200 daa, fordelt på 77 daa fulldyrka jord, 15 daa innmarksbeite, 319 daa produktiv skog og 789 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

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

Det er fra et landbruksmessig synspunkt gunstig at det bygges boliger i dette området. Det er plass til mange tomter i lia ovenfor den tomten som søkes. Det er bedre at det bygges i slikt terreng enn på dyrkamark. Utviklingen i området bør imidlertid skje etter en plan slik at arealene utnyttes på en god måte. Enkelttomter slik som den det søkes om her kan komme til å legge premisser for/vanskeliggjøre framføring av vei, vann og kloakk mm. for områdene ovenfor. Det vil også være en fordel for de som kjøper tomter at de ser hvordan øvrige arealer er tenkt brukt.

Den foreslåtte tomten ligger i et område med forholdsvis liten skogproduksjon og vil i seg selv ha liten negativ betydning for eiendommen. Fradelingen vurderes heller ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke spesielt negativt av den søkte fradelingen.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det imidlertid slik at fradeling kan godkjennes jordloven. Eventuelt krav om reguleringsplan må vurderes ved behandling etter plan og bygningsloven.

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 søkte fradelingen av en boligtomt på inntil 1 daa fra eiendommen "Eidsaunet", gnr 33 bnr 4 i Bjugn.

Det forutsettes at tomtegrensa ikke går helt ned til den eksisterende veien fram til bruksnr. 168. Det forutsettes også at det settes av areal til eventuelle framtidige fellesanlegg på sidene av den søkte boligtomten.

Spørsmålet om det skal utarbeides reguleringsplan for boligbygging i området, må vurderes når saken skal behandles etter plan og bygningsloven.

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:
Postmottak Bjugn kommune, 7160 Bjugn

Vedlegg:
1 Søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt - 1627/33/4

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.