

Rolf Johnny Døsvik

Døsvikvn 100
7140 OPPHAUG

Deres ref.

Vår ref.

7340/2016/1621/77/4/ARNNOR

Dato

22.06.2016

VEDTAK: JORDLOVSBEHANDLING GNR 77/4 I ØRLAND. ROLF JOHNNY DØSVIK

Saksnr.: 2016/708
Eiendom.: 1621 Gnr: 77 , Bnr: 4
Vedtak nr.: 16/63
Saksbeh.: Ketil Kvam

Saksopplysninger:

Rolf Johnny Døsvik søkte 24.04.2016 om samtykke til fradeling av 100m² dyrkajord fra sin landbrukseiendom gnr 77 bnr 4 i Ørland. Arealet er en del av omsøkt tomt der formålet er bygging av ny bolig. Resterende tomtarealet er 964 m² som søkes fradelt fra gnr 77 bnr 27. Erverver er Petter Døsvik, som nå bor i Trondheim.

Arealet som søkes fradelt fra landbrukseiendommen er på kart definert som innmarksbeite. Søknaden om fradeling av dette arealet skyldes ønsket om å plassere ny bolig i tilstrekkelig avstand fra veg samt hensynta lys og utsikt fra eksisterende bebyggelse på naboeiendommen.

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

Eiendommen gnr 77 bnr 4, er på totalt 101 daa, fordelt på 73 daa fulldyrka jord, 20 daa innmarksbeite og 8 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: *Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

Dyrka jord må ikke brukast til føremål som ikke tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikke disponerast slik at ho ikke 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 grunnleggjende 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 beslutningar 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 er avholdt møter med erverver for å finne en optimal løsning på byggesaken der nødvendige hensyn og interesser ivaretas på en god måte. Det omsøkte arealet er grunnlendt beiteareal. Bortsett fra at det avgis areal til tomta anses det å være små landbruksmessige ulemper med byggesaken. En ser ikke at fradelingen vil skape drifts- eller miljømessige ulemper med hensyn til framtidig drift av dyrkajorda. Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke spesielt negativt av den omsøkte fradelingen.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det imidlertid som positivt for grenda at det kan bygges nye boliger i området. Ønske om økt bosetting hovedsakelig som følge av deling av eksisterende tomtgrunn samt størrelse og beliggenhet av det omsøkte arealet gjør at en ser positivt på søknaden. Hensynet til folkehelse påvirkes ikke negativt av utbyggingen.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 9 gir Landbrukskontoret i Ørland og Bjugn samtykke til omsøkt omdisponering av 0,1 daa innmarksbeite til nødvendig tomtareal for ny bolig fra landbrukseiendommen gnr 77 bnr 4, i Ørland.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland og Bjugn samtykke til den omsøkt fradeling av 0,1 daa innmarksbeite til nødvendig tomtareal for ny bolig fra landbrukseiendommen gnr 77 bnr 4 i Ørland.

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, herunder plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang:

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Ketil Kvam
konst. avdelingsleder

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom 1621/77/4
- 2 Situasjonsskart
- 3 Kart gnr 77/4 i Ørland. Rolf Johnny Døsvik

Kopi til:

Systembygg AS Yrjars gt 24 7130 BREKSTAD

Interne kopimottakere:

Arne Nordgård Plan, byggesak og oppmåling