

Torbjørn Garten

Lavahaugvegen 6
7153 GARTEN

Deres ref.

Vår ref.

9888/2016/1621/61/5/KETKVA

Dato

02.09.2016

SVAR PÅ SØKNAD OM FRADELING AV TILLEGGSAREAL

Saksnr.: 2016/1070
Eiendom.: Gnr: 61, Bnr: 5
Vedtak nr.: 16/78
Saksbeh.: Ketil Kvam

Saksopplysninger:

Torbjørn Garten søker 29.06.2016 om samtykke til fradeling av til sammen 0,7 daa randsoneareal fra sin eiendom Garten gnr 61 bnr 5 på Garten i Ørland. Formålet er grensejustering og tilleggsareal til eksisterende fritidseiendom.

Garten anfører at søknaden kommer som et resultat av arbeidet med å måle inn nye grenser for fritidseiendommen 61/82 etter at eierne av denne kjøpte naboeiendommen 61/40 som dødsbo. Planen er å sammenføre sammenføre 61/40 med dagens fritidseiendom 61/82 og deretter ruste opp bygningsmassen og tomta.

Landbrukseiendommen Garten gnr 61 bnr 5 er på totalt 220 daa, fordelt på 113 daa fulldyrka jord, 23 daa innmarksbeite, 2 daa produktiv skog og 82 daa annet areal. Eiendommen ligger sjøncært i et godt jordbruksområde, med normalt god arrondering og arealene i kort avstand fra bebyggelsen. Jorda er bortleid og drives med kornproduksjon.

Gården ligger i gul støysone i henhold til regplan for ny Kampflybase. Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone 1. Det må derfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ved fradeling av areal fra landbrukseiendommen.

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 først 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 igang 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 forpakting, 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 rekviert 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 behandling etter jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser, og behandles derfor som delegert sak. En beklager at saksbehandlingen har drøyd ut i forhold til det som var planlagt. Det er foretatt befarings med grunneier og en har vært i telefonisk kontakt med eier av fritidseiendommen i forbindelse med befarings.

Omfanget og hensikten med fradelingen er godt beskrevet av søker og eier av fritidsbebyggelsen i søknaden og i eget vedlegg. Hensikten er å sammenføye eksisterende fritidseiendom med naboeiendommen som er kjøpt som dødsbo, og samtidig få til hensiktsmessige grenser og kantsoner mellom dyrkajord og fritidseiendom. En anser det som svært positivt at

Tomtearealet på eiendommen 61/82 utgjør pr i dag 372 m² og arealet på 61/40 utgjør 412 m². Til sammen et bebygd areal 784 m². Det framgår av kart at arealet er knapt for eksisterende bebyggelse.

Omsøkt tilleggsareal er i vedlegg beskrevet som 4 ulike deler på til sammen 716 m².

Del a er på hovedsakelig areal til gammel veggrunn mellom husene.

Del b og c er restareal etter bygging av ny veg til foligfelt i nabolaget.

Del d er kantareal mellom 61/82 og 61/5 som benyttes til hage for 61/82.

Dette betyr at:

1. En vil vurdere en forsvarlig fradeling å omfatte:
Den delen av parsell a som berører området mellom de 2 eiendommene, i tillegg til hele parsell c og hele parsell d.
Omfanget av arealet som godkjennes fradelt utgjør samlet i underkant av 0,4 daa.
2. Den omsøkte delen av parsell a som omfatter arealet mot vest utenom tomteeiendommene avslås.
Det omsøkte arealet som omfattes av hele parsell b, vest for 61/40, avslås.
Etter en samlet vurdering finner en ikke tilstrekkelig gode grunner for at jordbruksinteressene her skal vike. En tilrår at gården og fritidseiendommen i fellesskap avtaler hensiktsmessig drift og skjøtsel av dette jordbruksarealet.
Omfanget av det omsøkte arealet som ikke godkjennes fradelt utgjør samlet i overkant av 0,3 daa.

Hensynet til kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og folkehelseperspektivet vurderes ikke til å bli påvirket i negativ retning av den omsøkte fradelingen.

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

VEDTAK:

1. Med hjemmel i Jordlovens § 9 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn omdisponering av ca 0,4 daa jordbruksareal fra landbrukseiendommen «Garten» gnr

61 bnr 5 i Ørland kommune. Arealet omfatter det omsøkte arealet sør, øst samt mellom fritidseiendommene.

2. Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn fradeling av ca 0,4 daa jordbruksareal fra landbrukseiendommen "Garten" gnr 61 bnr 5 i Ørland kommune. Arealet omfatter det omsøkte arealet sør, øst samt mellom fritidseiendommene.
3. Med hjemmel i Jordlovens § 9 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn omdisponering av ca 0,3 daa jordbruksareal fra landbrukseiendommen «Garten» gnr 61 bnr 5 i Ørland kommune.
Arealet omfatter det omsøkte jordbruksarealet vest for bebyggelsen, og avslås fordi en etter en samlet vurdering ikke finner at landbruksinteressene her bør vike.
4. Med hjemmel i Jordlovens §12 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn fradeling av ca 0,3 daa jordbruksareal fra landbrukseiendommen «Garten» gnr 61 bnr 5 i Ørland kommune. Arealet omfatter det omsøkte jordbruksarealet vest for bebyggelsen, og avslås fordi en etter en samlet vurdering ikke finner at landbruksinteressene her bør vike.

Til orientering:

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 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 Skisse med påskrift

- 2 Søknad om deling og matrikulering av grunneiendom - 1621/61/5
- 3 Kart Torbjørn Garten

Interne kopimottakere:

Hugo Beer-Johansen	Plan, byggesak og oppmåling
Arne Nordgård	Plan, byggesak og oppmåling