

Pål C. og Roy Johansen

Langtindveien 16
7150 Storfosna

Deres ref.

Vår ref.

2723/2018/1621/60/77/TROLAN

Dato

26.02.2018

**GODKJENNING ETTER JORDLOVEN PÅ FRADELING AV TO BOLIGTOMTER
DELESAK - 5015/60/77 (1621/60/77) - JOHANSEN PÅL OG ROY**

Saksnr.: 2017/1942
Eiendom.: 5015 Gnr: 60 , Bnr: 77
Vedtak nr.: 18/11
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Tordis Sletten og hennes 4 søsken søker om fradeling av to sammenliggende tomter på til sammen 3 dekar, fra sin landbrukseieendom «Dypmyr» gnr 60, bnr 77 på Storfosna. Arealet ligger i nærheten av «Langtinnen» ved et område der arealet i kommuneplanens arealdel i hovedsak er avsatt til fritidsformål. Tomtearealet grenser i vest til et jordstykke og i sør mot «Langtinnveien». Ellers er det skog og myr rundt tomten. Avkjørsel kan enkelt ordnes fra grendeveien.

Eiendommen "Dypmyr", gnr 60 bnr 77, er på totalt 119 daa, fordelt på 31 daa fulldyrka jord, 7 daa innmarksbeite, 19 daa produktiv skog og 62 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er for det meste bortleid.

Det er brødrene Pål og Roy Johansen som skal overta de to boligtomtene. De har planer om å sette opp to bolighus og et verksted på tomtene.

På arealet gror det småvokst blandaskog. I «gårdskartet» er markslaget registrert som «skrin fastmark». Det er i tillegg et myrdrag mellom bergområdene.

Som begrunnelse for søknaden oppgir brødrene Johansen blant annet at de ønsker å bo litt utenfor boligfelt, da de har en felles hobby som kan være til ulempe for nærliggende naboer, nemlig å pusse opp gamle kjøretøy.

Uttalelser fra regionale myndigheter:

Saken er forelagt fylkesmannen og fylkeskommunen til uttalelse.

Fylkeskommunen viser i sin uttalelse til at kommuneplanens bestemmelsene gir åpning for spredt bygging på Storfosna.

Fylkesmannens avdelinger har følgende merknader:

Landbruk: Har ingen merknader dersom det blir en buffersone mot dyrka mark, adkomsten ikke legges over dyrka mark, og aktiviteten tilknyttet eiendommen ikke berører dyrka mark.

Miljøvern: Sitat: «Opplyser at området er i vår database for naturinformasjon, Naturbasen, er registrert som levested for flere arter av «særlig stor forvaltningsinteresse».

Av hensyn til naturmangfoldverdiene i området er vårt faglige råd at det ikke bør gis dispensasjon for fradeling av to tomter med formål bygging av boliger og verkstedbygninger.»Sitat slutt.

Artene det var siktet til fra fylkesmannens miljøvernavdeling var slirestarr (*Carex vaginata*), geitsvingel (*Festuca vivipara*) og risbjørk (*Betula nana*).

Saksbehandler Trond Tangen-Langseth har forespurt miljøkartlegger Geir Gaarder om en vurdering. Gaarder sier at det ikke er noe som tydet på at det kan være noe av spesiell interesse der. Han opplyser at Reidar Haugan har vært på lokaliteten bare for et par år siden, og laget ei artsliste med hva Gaarder oppfatter som trivielle arter

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 12 deling: Deling av eiendom 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 eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eiendomen 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 eiendom har fleire registernemningar når eiendomen 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 eiendom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eiendom.

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

Dersom tomtene fradeles med en viss avstand fra dyrkamark vil fradelingen være akseptabel i forhold til jordbruk.

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.

Forvaltning av utmark faller også inn under landbruksbegrepet. Storfosna er et meget viktig leveområde for rådyr med en til tider veldig stor bestand av disse. Utmarka på Storfosna er derfor et veldig populært område for rådyrjakt. Å etablere spredte boliger i utmarka er negativt i forhold til disse hensynene. Det bør derfor bare unntaksvis godkjennes og være et reelt hensyn som bør tas ved planmessig utbygging av boliger og fritidshus på øya.

Vurdering etter naturmangfoldloven §8 – 12. I forhold til uttalelsen fra Geir Gaarder er det lite som tyder på at sårbare plantearter blir berørt av fradelingen. Når det gjelder bevaring av leveområdet for rådyr vil en fradeling av to boligtomter kloss inntil grendeveien antagelig ikke være et alvorlig problem. Det vil være dersom det fradeles flere tomter i lignende tereng at en samlet belastning kan bli for stor.

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 to boligtomter, til sammen ca. 3 daa utmark, fra landbrukseiendommen «Dypmyr» gnr 60, bnr 77 på Storfosna.

Fradelingen godkjennes på følgende vilkår:

- tomtene må avgrenses minst 5 meter fra dyrka mark i vest.
- Avløp/kloakk må ikke anlegges på en slik måte at den forringer dyrkamark eller dereneringssystem.

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.

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.

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.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling - 1621/60/77 - Pål og Roy Johansen
- 2 Følgebrev
- 3 Kart og situasjonsplan

Kopi til:

Tordis Sletten	Tysbotnveien 61	7160	BJUGN
Anne H. Brekstad	Nils Lykkes v. 350	7150	STORFOSNA
Jorunn E. Solem	Nils Lykkes v. 231	7150	STORFOSNA
Magne Brekstad	Langtinnveien 2	7150	STORFOSNA
Ann Mari Guldbrandsen	Pileveien 6, Presterødåsen	3118	TØNSBERG