

Raymond Stranden

Røstadveien 130
7140 OPPHAUG

Deres ref.

Vår ref.

8391/2018/5015/81/14/TROLAN

Dato

19.06.2018

GODKJENNING AV ENDRET SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGTOMT - 5015/81/14 - STRANDEN RAYMON

Saksnr.: 2018/605
Eiendom.: 5015 Gnr: 81, Bnr: 14
Vedtak nr.: 18/29
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Raymon Stranden fikk 01.11.2017 Landbruksnemndas godkjenning fradeling av en boligtomt på sin landbrukseiendom "Skalandet søndre", gnr 81, bnr 14, i Ørland. Tomta ble imidlertid ikke godkjent etter plan og bygningsloven. Stranden søker nå fradeling på alternativt areal ca. 100 meter sør for den opprinnelige tomten. Arealet er ca. 1,2 daa og skal benyttes til boligtomt for Raymon Strandens sønn Erik.

Eiendommen "Skalandet søndre", gnr 81, bnr 14 er på totalt 100 daa, fordelt på 74 daa fulldyrka jord, 9 daa innmarksbeite og 17 daa annet areal. Deler av jordbruksarealet er bortleid og eier benytter noe dyrkajord til produksjon av hestefôr. Det har tidligere vært kyllingproduksjon på bruket.

Arealet som nå søkes fradelt ligger i et grunnlendt lauvskogområde der det i årene 2011 og 2014 er utskilt to andre boligtomter. Adkomst skjer via anleggsveien til Rusasetvatnet ca. 350 meter vest for vatnet. Det nye tomtforslaget har dyrkamark på to sider og er betegnet som innmarksbeite. Det vokser gras, selje og osp på stedet.

Adkomsten vil gå fra fylkesvei nr 235 utenom tunet på eiendommen "Skalandet søndre". Det vil derfor ikke være spesielle ulemper knyttet til adkomst.

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 ikke registrert spesielle naturverdier på stedet det søkes utlagt tomt. Rusasetvatnet som ligger i nærheten må betraktes som et svært viktig naturområde etter restaureringen i 2016/2017.

Det er mye hjortevilt (elg og rådyr) i området.

I følge Knut Harald Stomsvik hos Trøndelag fylkeskommune er det ikke automatisk fredete kulturminner på den alternative tomte som nå omsøkes.

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:

Det er en fordel at den nye boligtomta er plassert i den haugen der det allerede er etablert to boligtomter fra før. Da har driveren av jorda bare et sted med boliger å forholde seg til. Det er heller ikke så mye dyrkamark som grenser inntil tomta.

At fradelingen er et ledd i generasjonsskifte på gården, taler for å godkjenne også den nye søknaden. Det kan være en fordel at sønnen bor i nærheten og tidvis kan delta i gårdsdrifta.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Fradeling av et areal med innmarksbeite vil ikke ha så stor negativ virkning for eiendommen. Det er god adkomst fra veien som går til Rusasetvatnet. Området er et fint jordbruks-landskap og hensynet til kulturlandskapet kan påvirkes negativ dersom det åpnes for mere boligbygging i området.

En fradeling antas å være til noe ulempe for hjorteviltet i området men ikke så stor at dette vil være avgjørende.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av inntil 1,2 daa "innmarksbeite" til boligformål fra landbrukseiendommen "Skalandet søndre", gnr 81, bnr 14 i Ørland kommune.

Det forutsettes at:

- tomta legges øst for eksisterende adkomstvei, som vist i vedlegg nr. 2 etter befaring den 08.05.18.
- bebyggelsen på den fradelte boligtomta ikke skal komme nærmere dyrka mark enn 10 - ti meter.
- Den nye tomteparsellen må delta i eventuelle utgifter til vedlikehold av vei.

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.

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.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling av eneboligtomt, 81/14, Raymond Stranden, 2.gangs søknad om fradeling
- 2 Befaring, fradeling Raymond Stranden
- 3 Særutskrift Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt - 5015/81/14 - Stranden Raymon
- 4 Delingssak, ny plassering - 5015/81/14 (1621/81/14) - Stranden Raymon

Kopi til:
Fosenhus AS