

Svein Einar Grande

Kløftenveien 78
7140 OPPHAUG

Deres ref.

Vår ref.

6562/2016/1621/77/1/ARNNOR

Dato

07.06.2016

SVAR PÅ SØKNAD OM FRADELING - 1621/77/1 - SVEIN EINAR GRANDE. INNVLGET

Saksnr.: 2016/463
Eiendom.: 1621 Gnr: 77, Bnr: 1
Vedtak nr.: 16/56
Saksbeh.: Ketil Kvam

Saksopplysninger:

Svein Einar Grande søker 29.03.2016, i forbindelse med salg av landbruksarealene på eiendommen 77/1, om samtykke til fradeling av eksisterende bygningsmasse med tomt på ca 4,5 daa. I søknaden er angitt et bebygd område med tomt på 5,9 daa, men etter befaring er dette arealet redusert til ca 4,5 daa, jmf. kart. Det søkes også om fradeling av reguleringsområdet Branthaugen på ca 15,7 daa, men i og med at dette området er ferdiggodkjent kreves ikke behandling etter jordloven. Det foreligger kjøpekontrakt på salg av landbruksarealene som tilleggsjord til annen landbrukseiendom i Ørland.

Grande opplyser videre at de har planene klare for å bygge ny bolig på tomt B01 i Branthaugen. Når det er gjort, er planen etterhvert å selge fradelt bygningsmasse på bruket.

Landbrukseiendommen gnr 77/1 er på totalt 143 daa, fordelt på 116 daa fulldyrka jord, 5 daa skog og 22 daa annet areal. Eiendommen er godt arrondert og ligger i et meget godt jordbruksområde i Døsvika. Jorda har vært bortleid til kornproduksjon. Jordbruksarealene ved Branthaugen er forsumpet pga problemer med avløp fra området. I forbindelse med grunnarbeidene i reguleringsområdet planlegges nytt utløp fra landbruksarealet. En forventer dermed at disse jordbruksarealene igjen kan komme i drift.

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 ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje 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 igang 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 skjønns 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 kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser, og behandles derfor som delegert sak.

Den omsøkte fradelingen av bygningsmasse og tomteareal vurderes som forsvarlig på vilkår om at landbruksarealene i sin helhet selges som tilleggsjord til andre landbrukseiendommer. Jorda på bruket har vært bortleid de siste åra. Salg av dyrkajord som tilleggsjord til andre bruk betyr en bruks- og strukturrasjonalisering og styrking av aktive bruk, og er i tråd med nasjonal landbrukspolitik. Det foreligger kjøpekontrakt og konsesjonssøknad på dyrkajorda.

Bygningsmassen som søkes fradelt ligger langs FV-251 i Døsvika. Tomtegrensa følger dagens dyrkajordsgrense fra fylkesvegen, nordvestover langs våningshus, videre langs driftsbygningen til grense mot naboeiendommen gnr 77/39. Veggrunn på adkomstveg mellom Ørsleivegen og FV-251 inngår i tomtearealet. Totalt areal utgjør ca 4,5 daa. Reguleringsplan for Branthaugen boligområde ble endelig godkjent i kommunestyret 26.mai. Tomteområdet utgjør et areal på 15,7 daa og avgrenses i sør med adkomstveg til tomteområdet. Dyrkajorda i området er vassjuk og ute av drift. Men i forbindelse med grunnarbeidet til området planlegges nytt utløp for dyrkajordsarealene. Dersom jorda igjen kommer i drift, betyr dette en betydelig driftsmessig forbedring. Et aktivt kulturlandskap vil også bety økt boattraktivitet for boligområdet som helhet. Fradelingen av bygningsmasse og tomteområde vurderes ikke å vanskeliggjøre adkomsten til dyrkajorda, og en ser ikke at det påfører landbruksarealene drifts- eller miljømessige ulemper.

Hensynet til kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og folkehelseperspektivet vurderes ikke til å bli påvirket i negativ retning av den omsøkte fradelingen. Attraktive boligtomter i landlige omgivelser anses å kunne virke positivt i et folkehelseperspektiv.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 9 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn fradeling av inntil 4,5 daa bebygd areal fra landbrukseiendommen gnr 77 bnr 1 i Ørland kommune. Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn fradeling av inntil 4,5 daa bebygd areal fra landbrukseiendommen gnr 77 bnr 1 i Ørland kommune.

Det er et vilkår for fradelinga av våningshus og bygninger med tomt på inntil 4.5 daa at arealene på eiendommen, med unntak av Branthaugen, selges til annen landbrukseiendom.

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 Søknad om fradeling - 1621/77/1 - Svein Einar Grande
- 2 Kart gnr 77bnr 1 Ørland, Svein Einar Grande
- 3 Kartutsnitt Branthaugen
- 4 Kart fradelt boligtomt

Interne kopimottakere:

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