

Arve Holmen

Svaveien 30
7150 STORFOSNA

Deres ref.

Vår ref.

Dato

7487/2017/1621/60/423/HUGBEE 21.06.2017

SVAR FRA LANDBRUKSKONTORET PÅ SØKNAD OM FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL BOLIGTOMT 1621/60/4

Saksnr.: 2016/1531
Eiendom.: 1621 Gnr: 60, Bnr: 4
Vedtak nr.: 17/24
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Arvid Holmen søkte 02.06.2017 om samtykke til fradeling av et tilleggsareal på ca. 400 kvadratmeter fra sin landbrukseiendom "Holmen", gnr 60, bnr 4, på Storfosna i Ørland. Arealet skal benyttes til tomt for oppsetting av garasje. Det er Arvid Furnes som bor på stedet som skal bygge garasje. Han har fra før en tomt (gnr 60, bnr 243) på ca. 700 kvadratmeter.

Omsøkt areal ligger vest for tunet på småbruket Holmen, på toppen av en berghaug. Arealet som skal skifte eier består delvis av opparbeidet gårdsplass og grunnlendt mark med noe lauv- og furuskog. Det omsøkte tomtearealet brukes i hovedsak til oppstillingsplass for drosjer og brøyteutstyr.

Adkomstveien til boligtomt og tilleggsareal går gjennom tunet på småbruket. Det kan være aktuelt for grunneier å bruke denne adkomstveien for å komme fram til vedskog ol. som vokser i samme område.

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

Eiendommen "Holmen", gnr 60 bnr 4, er på totalt 145 daa, fordelt på 15 daa fulldyrka jord, 6 daa innmarksbeite, 30 daa produktiv skog og 94 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid.

Kjøper av arealet Arvid Furnes driver med drosjevirkksomhet, og har flere drosjebiler derav en maxitaxi. I tillegg har han privatbil og diverse brøyteutstyr (hullaster, traktor) som skal parkeres ved boligen hans. Det er et klart behov for garasje og areal for parkering.

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)*

§ 9. *(føre-var-prinsippet)*

§ 10. *(økosystemtilnærming og samlet belastning)*

§ 11. *(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)*

§ 12. *(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*

Vurdering:

Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser, og behandles derfor som delegert sak.

Den foreslåtte tomteutvidelsen ligger i et område med for det meste berglendt mark med noe skogproduksjon av vedskog, (bergfuru). Det er mulig å lage en avkjørsel fra adkomstveien til arealene med vedskog.

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. Forhold som skal ivaretas i naturmangfoldloven blir i svært liten grad berørt av tomteutvidelsen.

Hensynet til plassbehov og næringsvirksomhet gjør at fradelingen bør tillates.

Søknaden er ikke i tråd med kommuneplanens intensjon for arealbruken i området. Vi vurderer det imidlertid som positivt at Furnes får bedre forhold for å fortsette sin drosjevirksomhet.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret i 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 et tilleggsareal på ca. 400 kvadrater fra landbrukseiendommen "Holmen", gnr 60, bnr 4 i Ørland. Arealet skal selges til Arvid Furnes som tilleggsareal til hans boligomt.

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 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 Situasjonskart
- 2 Rekvisisjon av oppmålingsforretning 1621/60/4