



Trond Røstad
Solheim
7140 OPPHAUG

Deres ref.

Vår ref.
14700/2014/1621/82/66/KETKVA

Dato
25.06.2014

Svar på søknad om fradeling av tilleggsareal til eksisterende boligeiendommer fra eiendommen Skogly gnr /82 bnr 66 i Ørland, eier Trond Røstad

Saksnr.: 2013/2748
Eiendom.: Skogly gnr 82 bnr 66 i Ørland, eier Trond Røstad
Vedtak nr.: 14/51
Saksbeh.: Ketil Kvam

Saksopplysninger:

Trond Røstad søker i søknad datert 14.05.2013, om samtykke til fradeling av 3 parseller på totalt 1,1 da areal fra landbrukseiendommen Skogly gnr 82 bnr 66. Arealet skal brukes som tilleggsareal til tilgrensende boligeiendommer 82/364 og 82/312 i Skoglyfeltet. Det omsøkte arealet består av 3 parseller, den ene er en smal passasje mellom 2 tomteeiendommer som har vært adkomst til jorda. Den parsellen holdes som plan i dag og er ikke i bruk som adkomst. De 2 andre parsellene er skogbevokste grensesoner mellom dyrkajorda og tomteeiendommene. Behovet for tilleggsareal til tomteeiendommene er ikke beskrevet i søknaden.

Eiendommen "Skogly" gnr 82 bnr 66 er på totalt 144 daa, fordelt på 109 daa fulldyrka jord og 35 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid til nabo.

Den omsøkte parsellen er i gjeldende kommuneplan arealdel utlagt som LNF-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ved fradeling av areal fra landbruks-eiendommer.

I forslag til ny kommuneplan som legges ut på høring nå, er det området som omsøkes nå søkt omdisponert til boligområde. Kommuneplan skal vedtas høsten 2014.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: *Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

Dyrka jord må ikkje 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 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 forpaktning, 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:

Det omsøkte området er i gjeldende kommuneplan utlagt til LNF-område. Søknaden er dermed ikke i tråd med kommuneplanen, og må følgelig nå behandles som en dispensasjonssak. Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Den omsøkte fradelingen vurderes ikke som forsvarlig ut fra hensynet til å ivareta dyrkajordsarealene i området. Behovet for tilleggsareal til boligeiendommene vurderes ikke å være viktigere enn hensynet til å verne dyrkajorda, med bakgrunn i jordlovmessige vurderinger. Dersom ønsket fra boligeiere er en annen og bedre skjøtsel av den skogbevokste randsonen mellom tomtene og jorda, så bør det ordnes gjennom avtaler med grunneier enn gjennom grunnerverv.

Den omsøkte parsellen mellom to tomteeiendommer som i dag faktisk er eneste godkjente adkomst til dyrkajorda må nevnes spesielt. Den fungerer ikke som adkomst fordi den rett og slett er for smal med dagens redskap. Driver av jorda bruker annen midlertidig adkomst pga størrelsen på redskap og maskiner. Denne adkomsten er også gjennom et annet område i boligfeltet og er ikke regulert som godkjent permanent adkomst. Men så lenge arealet skal være dyrkajord og det ikke er regulert annen adkomst kan en ikke tillate at den gamle adkomsten mellom tomtene gis avkall på. Dersom dyrkaarealene inngår som framtidig tomteareal i ny kommuneplan, bør en ta opp denne parsellen til ny vurdering da. Den skjøttes i dag på en god måte av tomteeier, og spørsmålet om framtidig utnyttelse av parsellen bør kunne vurderes på nytt dersom en ikke har behov for adkomst til dyrkajord lenger.

En evt omregulering av dyrkajorda blir vedtatt i kommuneplan høsten 2014. Plana ligger ute på høring nå. For grunneier er det viktig å nevne at problemene med drift av jorda og adkomst til jorda er argumenter som må komme fram for reguleringsmyndighetene. Dersom søknad om omregulering ikke vedtas og arealet fremdeles skal være dyrkajord, må det kjøres en prosess - evt sammen med jordskiftemyndighetene - for å få løst problemene med tilgangen til jorda på en god måte.

Søknaden på nåværende tidspunkt godkjennes derfor ikke fordi fradelingen gir drifts- og miljømessige ulemper. Hensynet til å ivareta landbruksarealene vurderes viktigere enn behovet for å ivareta andre samfunnsinteresser. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke i nevneverdig grad. En kjenner ikke til forhold som vil påvirke naturmangfoldet i negativ retning som følge av avslaget. Avslaget på søknaden svekker ikke bosettinga i området.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen av tre parseller på tilsammen 1,1 daa skog - og adkomstareal grensende mot tomteeiendommer i Skogly boligfelt fra landbrukseiendommen "Skogly" gnr 82 bnr 66 i Ørland.

Den omsøkte fradelingen av 1,1 da vurderes ikke som forsvarlig ut fra planområdet, beliggenheten og formålet. Fradelingen vurderes på nåværende tidspunkt ikke å være en rasjonell og driftsmessig god løsning for landbrukseiendommen.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Ketil Kvam
saksbehandler

Kopi til:

Frode Overrein	Skankegrenda 3	7140	OPPHAUG
Signhild S. Lund	Austheim	7142	UTHAUG
Ørland kommune v/Arne Nordgård			

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.