

Landbrukskontoret

Ørland/Bjugn



Marit Haugseth
Lundamyrveien 58
7140 OPPHAUG

Deres ref.

Vår ref.
11475/2015/1621/82/12/EDMBAK

Dato
15.10.2015

SVAR FRA LANDBRUKSKONTORET PÅ DELINGSSAK - 1621/82/12 - HAUGSETH MARIT S.

Saksnr.: 2015/1565
Eiendom.: 1621 Gnr: 82, Bnr:12
Vedtak nr.: 15/95
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Du søkte 21.09.2015 om samtykke til fradeling av to boligtomter på henholdsvis 1,8 og 1,5 daa fra din landbrukseiendom "Skjærstad" gnr 82 bnr 12 i Ørland. Det er to ungdommer med tilknytning til gården som skal overta tomtene. (Eiers sønn og nevø).

Ved befaring den 9. oktober ble det sett på justering av tomtegrensene. Disse justeringene er forsøkt skissert i vedlegg 3. Begge tomtene blir etter skisse datert 14.10.15, hver på ca. 1,4 daa.

Parsellene består hovedsakelig av skogsmark med noe lauvskog. Søndre del av tomt nr. 1, ca. 0,5 daa, består av forsumpet innmarksbeite. På tomt nr. 2 er deler av arealet berggrunn. Adkomst til tomtene er enkel fra grendeveien som går tett inntil. Grendeveien er privat og de som skal ha tomtene, må søke om tillatelse til å bruke veien og delta i vedlikehold.

Fradelingen fører ikke til spesielle ulemper for landbrukseiendommen ut over medgått areal og at det kommer hus i nærheten av dyrkamark. Det er viktig at det opprettholdes en avkjørsel fra grendeveien for landbrukseiendommen mellom de omsøkte boligtomtene.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone H550 (kulturlandskap) ved Austrått. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer. Arealene ligger ca. 900 meter nord for Austråttborgen.

Eiendommen "Skjærstad" gnr 82 bnr 12 er på totalt 133 daa, fordelt på 105 daa fulldyrka jord, 5 daa innmarksbeite, 10 daa produktiv skog og 13 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: Bruk av dyrka og dyrkbar jord.

§12: Deling.

Naturmangfoldloven

§ 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.

De foreslåtte tomtene legger ikke beslag på særlig verdifulle arealer. Det ville medføre betydelige kostnader i form av drenering for å dyrke opp arealet på tomt nr. 1. Tomt nr. 2 kan ikke dyrkes på grunn av at det er berg i dagen på deler av denne. Skogen på tomtene består av lauvtrær og kan bare benyttes til ved.

Det kan være fare for driftsmessige ulemper ved å legge bebyggelse inntil dyrka og dyrkbar mark. Det er vanskelig å unngå dette på Ørlandet med veldig stor andel dyrka mark i kommunen. Ulemper kan til en viss grad motvirkes ved at bolighus plasseres et stykke unna tomtegrensene mot innmark og dyrkbar mark.

Dersom tomtene blir endelig godkjent bør det legges til rette for felles avløp fra tomtene og landbruksarealene på stedet. På den måten kan dyrkamarka nyttes på en bedre måte enn i dag, da den er delvis forsumpet.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet ved Austrått medfører at bygninger tilpasses landskapet, og at noen trær settes igjen sør for tomtene og eventuelt på selve tomtene.

Søknaden er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Vi vurderer det likevel som positivt at ungdommer får anledning til å etablere seg i grenda. Ørland kommune har forholdsvis lite arealer som egner seg for utbygging og det anbefales at tomtestørrelsene begrenses til under 1,5 daa for hver tomt.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 9 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til omdisponering av ca. 0,5 daa innmarksbeite til boligformål fra landbrukseiendommen "Skjærstad" gnr 82 bnr 12 i Ørland.

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av to boligtomter på inntil 1,5 daa hver fra samme landbrukseiendom. Samlet areal blir inntil 2,5 daa skogsmark og 0,5 daa innmarksbeite.

Det forutsettes at det opprettholdes en avkjørsel fra grendeveien for landbrukseiendommen mellom de omsøkte boligtomtene. Denne adkomst-traseen bør være minst 10 meter bred.

For at driftsmessige ulemper for landbruket skal unngås må boliger ikke plasseres nært søndre del av tomtegrensen på noen av tomtene.

Det må gis tillatelse til bruk av grendeveien på stedet. De som skal ha tomtene må også forpliktes til å delta i vedlikehold av veien.

Av hensyn til kulturlandskapet ved Austrått forutsettes det at bebyggelsen tilpasses landskapet. For å hindre at bebyggelsen blir for synlig fra Austråttborgen bør det settes igjen noen trær i området.

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, f.eks. 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

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom 1621/82/12
- 2 Situasjonsskart
- 3 Gårdskart - 1621/82/12

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.