

Advokat Lars Erik Solli
Att. Lars Erik Solli
Yrjarsgate 36
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

Dato

2304/2017/1621/78/4/EDMBAKETKVA

23.02.2017

**SVAR PÅ SØKNAD OM FRADELING AV GÅRDSBEBYGGELSE MED TOMT -
1621/78/4 - SISSEL OG JAN PETTER STAMNES. INNVILGET.**

Saksnr.: 2017/342
Eiendom.: Berg Gnr 78: , Bnr: 4 i Ørland
Vedtak nr.: 17/12
Saksbeh.: Ketil Kvam

Saksopplysninger:

Jan Petter Stamnes søker i søknad datert 10.januar 2017 om samtykke til fradeling av bebyggelsen med tomtegrunn og grunn til adkomstveg på ca 8 daa fra sin landbrukseiendom "Berg", gnr 78, bnr 4, i Ørland. Det søkes også om fradeling av tre parseller fra eiendommen som i kommunens arealplan er godkjent til boligformål. I og med at disse tre parsellene er ferdiggodkjent kreves ikke behandling etter jordloven.

Søknad om deling er i følge søkeren et ledd i salg av eiendommen, der en legger opp til å selge bebyggelse og arealer hver for seg. Det foreligger intensjonsavtale på kjøp av gårdsbebyggelsen med tomt. Kjøpekontrakt avventes av selgere inntil fradeling av bebyggelsen er godkjent. Det er foreløpig ikke gjort avtaler på salg av jorda og restarealene som tilleggsgjord til andre eiendommer, men det er avtalt bortleie av jorda i 2017.

Det foreligger planer fra de som har intensjonsavtale på kjøp av gårdsbebyggelse og tomt om framtidig barnehagedrift på eiendommen. Kjøperne driver i dag Marihøna barnehage på Grande, og de vurderer å flytte dagens drift til den nye tomteeiendommen fordi det er offentlig uttalt at barnehagedrift på Marihøna er problematisk pga støy når nye fly kommer.

Eierne har kjøpt og bebor annen bolig i i området. De har planer om å bygge ny bolig i det godkjente tomteområdet på eiendommen.

Landbrukseiendommen "Berg" 78/4 er på totalt 414 daa, fordelt på 147 daa fulldyrka jord, 2 daa innmarksbeite, 129 daa produktiv skog og 136 daa annet areal. Eiendommen ligger i et godt jordbruksområde på Opphaug. Jorda er drevet med kornproduksjon.

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. Det er foretatt befaring og grensegjennomgang på ny tomt sammen med eiere 28.02. Kart med foreslåtte tomtegrenser etter befaring følger saken.

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 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 forpakting, 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:

Saken vurderes som kulant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser, og behandles derfor som delegert sak. Kommunen har vært på befaring og gått over ny tomtegrense sammen med selger.

Den omsøkte fradelingen av bygningsmasse og tomteareal vurderes som forsvarlig på vilkår om at landbruksarealene (jord/skog) i sin helhet selges som tilleggsareal til en eller flere aktive landbruks-eiendommer i området. Salg av dyrkajord som tilleggsjord til andre bruk betyr bruks- og strukturrasjonalisering og styrking av aktive bruk, og er i tråd med nasjonal landbrukspolitikk. For å sikre mulighetene til framtidig adkomst og drift av landbruksarealene vil en, slik praksis er i slike saker, anbefale at veggrunnen fortsatt hører sammen med landbruksarealene og at det tinglyses bruksrett og ordnes bruksavtale på adkomstvegen fra fylkesvegen fram til tomtegrensa ved tunet.

Bygningsmassen som søkes fradelt ligger samlet og grenser mot Lerbern i vest og ellers mot dyrkajorda på eiendommen. Se vedlagt kart. Ny tomtegrense følger avlingsvegen fra gårdsveg og sørover, deretter rett vestover. Grensa på baksiden av husa mot vest trekkes opp i utmarks-skråningen, noe som gir større uteareal på eiendommen.

Grensa på nordsiden trekkes på utsiden av stabburet og videre mot nordøstre hjørne slik det framgår av kartet. Denne grensa medfører at det avstås noe dyrkajord (inntil 0,5 daa) for å få nødvendig areal til evt framtidig veg og kjøremulighet på utsiden av stabburet.

Kommunen vil i denne sammenhengen være åpen for å avstå noe uproduktivt utmarksareal i dette området til tomteeiendommen forutsatt at det vises til konkrete behov for utearealer til en framtidig barnehage, og at kjøper og selger er enige om det. En ser ikke at det vil forringe mulighetene for ei driftsmessig god løsning. På dette grunnlaget åpnes for å fradele inntil 10 daa totalt, forutsatt at det er behov og samfunnsinteresser som tilsier det.

En ser ikke at delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. En eventuell framtidig utnytting av tomteeiendommen til barnehageformål er å anse som en god og samfunnsgagnlig løsning, spesielt med utgangspunkt i de driftsmessige utfordringer som Marihøna barnehage nå har fått.

De godkjente tomteparsellene utgjør totalt et areal på daa 90 daa. En ser ikke at atkomsten til tomtearealene vil føre til drifts- eller miljømessige problemer for jordbruksarealene på eiendommen. Heller ikke fradelingen av bygningsmasse med tomt vurderes å vanskeliggjøre adkomsten til dyrkajorda. En ser imidlertid at en ved fradling av boligområder må passe på at enkelte utmarksområder ikke avskjæres fra adkomst. Dette må hesyntas ved fradeling og/eller ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Hensynet til kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og folkehelseperspektivet vurderes ikke

til å bli påvirket i negativ retning av den omsøkte fradelingen av gårdens bygningsmasse.

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 omdisponering av inntil 0,5 daa dyrkajord fra landbrukseiendommen «Berg» gnr 78 bnr 4 i Ørland kommune.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn fradeling av inntil 10 daa bebygd areal fra landbrukseiendommen «Berg» gnr 78 bnr 4 i Ørland kommune.

Søknad om kjøp av veggrunn fra fylkesveg til tomtegrense avslås, men tomteeiendommen må sikres tinglyst adkomst på eksisterende veg over landbrukseiendommen.

Det er et vilkår for fradelinga av tun og boligområder at resterende jord, skog og utmark på eiendommen, selges som tilleggsareal til en eller flere aktive landbrukseiendommer innen 3 år.

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
rådgiver

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Ad søknad om deling - 1621/78/4 - Stamnes Jan Peter og Sissel
- 2 Søknad om deling
- 3 Kart og situasjonsplan
- 4 scan-2017-03-01-14-32-19-976

Kopi til:

Sissel og Jan Petter Stamnes Ryggaveien 76 7140 OPPHAUG

Interne kopimottakere:

Trond Langseth Plan, byggesak og oppmåling

Arne Nordgård Plan, byggesak og oppmåling

Hugo Beer-Johansen Plan, byggesak og oppmåling