

Per Kristian Øien

Høyveien 302
7142

Deres ref.

Vår ref.

1972/2019/5015/73/4/HUGBEE

Dato

12.02.2019

FRADELING AV BOLIGTOMT - GODKJENNING ETTER JORDLOVEN - 5015/73/4 - ØIEN PER KRISTIAN

Saksnr.: 2018/2369
Eiendom.: 5015 Gnr: 73, Bnr: 4
Vedtak nr.: 19/6
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Per Kristian Øien søkte 20.12.2019 om samtykke til fradeling av en boligtomt på ca 2 daa fra sin landbrukseiendom "Høen", gnr 73, bnr 4, i Ørland. Arealet skal benyttes til boligtomt for eierens sønn som med tiden skal overta gården. Årsaken til at det søkes om fradeling nå er at det i forbindelse med støyinnløsning klausuleres slik at gårdens eiere mister retten til boligbygging. Dette gjelder på hele gårdens arealer selv om deler av eiendommen ligger i gul støysone. I gul støysone er det ellers ikke et generelt byggeforbud. Det omsøkte arealet ligger i gul støysone mens tunet på gården ligger i rød.

Arealet som søkes fradelt ligger på sida av en berghaug ca. 250 meter sør for tunet på gården. Tomtegrunnen består hovedsakelig av grunnlendt mark og berg. Det er noen få trær og busker på tomtearealet. Arealet har derfor liten betydning for landbruksinteressene. Forsvaret har en radarstasjon på toppen av berghaugen. Strålingen fra stasjonen går trolig et stykke over den omsøkte tomte slik at strålingsforholdene er bedre her enn på tunet. Per Kristian Øien og kona har kjøpt bolig i Ervika og vil drive gården derfra til sønnen overtar.

Adkomstveien vil gå like nedenfor tomte og det er enkel tilknytning til denne.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer. Det er ca 50 meter fra tomtas midtpunkt ned til sjøen. Så langt landbrukskontoret har oversikt er det ikke registrert kulturminner eller spesielle naturverdier på stedet. Området ligger imidlertid ikke langt fra Grandsfjæra naturreservat som er kjent for stort artsmangfold av fugler.

Eiendommen "Høen", gnr 73 bnr 4, er på totalt 411 daa, fordelt på 262 daa fulldyrka jord, 74 daa innmarksbeite, ingen produktiv skog og 75 daa annet areal. Det drives med melk- og kjøttproduksjon på bruket.

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 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 forholdsvis kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Den foreslåtte tomte ligger i et område med for det meste berglendt mark som har liten produksjon av gras og skog. Avstanden til dyrka mark er ikke stor slik at eventuell bebyggelse bør trekkes litt unna dyrkamarka. Ved en eventuell godkjenning av tomte etter plan og bugningsloven bør tomtegrensa trekkes 4 – 5 meter unna veien slik at det er plass til grøfteresk, kantrydding og eventuelle breddeutvidelser på veien.

I og med at det går en åpen vei mellom den omsøkte tomte og sjøen mener vi den er lite til ulempe for ferdsel langs sjøen.

Haugen der boligtomte planlegges fradelt brukes sannsynligvis av bla. rådyr, men det er ikke gjort registreringer som tyder på at haugen er et viktig viltområde.

Vi kan derfor ikke se at fradelingen vil gi spesielle ulemper i forhold til naturmangfoldlovens bestemmelser.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes heller ikke spesielt negativt av den omsøkte fradelingen.

Søknaden er ikke i tråd med kommuneplanen for arealbruken i området. Vi vurderer det imidlertid som positivt for gården at det kan bygges ny bolig i nærheten.

Sett fra et landbruksmessig ståsted vil en fradling av tomt til framtidig driver av gården være en veldig stor fordel. Det er absolutt fordelaktig å bo i nærheten av en gård med husdyrhold. Slik situasjonen fortoner seg mener vi vil det være viktig for gården og framtidig husdyrhold at fradelingen godkjennes.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret 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 en boligtomt, på inntil 2 daa, fra landbrukseiendomme "Hoøen" gnr 73, bnr 4 i Ørland kommune.

Følgende forutsetninger gjelder for godkjenningen:

- Tomtegrensa trekkes 4 – 5 meter unna veien slik at det er plass til grøfteresk, kantrydding og eventuelle breddeutvidelser på veien i framtida.
- Eier av boligtomte deltar i framtidig vedlikehold/brøyting av adkomstveien.
- Etablering av kloakkanlegg må ikke gi ulemper for drift av dyrkajorda.

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.

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.

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.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling og oppmålingsforretning - 5015/73/4
- 2 Kart
- 3 Begrunnelse for søknad om dispensasjon fra kommuneplan - 5015/73/4