



Laila Skjærseth
Stallvik
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
14160/2014/37/002/KETKVA

Dato
20.06.2014

Svar på søknad om fradeling av tomt til eksisterende hytte på landbrukseiendommen "Stallvik" gnr. 37 bnr. 2 i Bjugn, eier Laila Skjærseth.

Saksnr.: 2014/1237
Eiendom.: Stallvik Gnr: 37, Bnr: 2, Bjugn
Vedtak nr.: 14/46
Saksbeh.: Ketil Kvam

Saksopplysninger:

Laila Skjærseth søker i søknad 28.04.2014 om samtykke til fradeling av ca 0.8 da areal til tomt for fritidsbebyggelse. Hytta ble satt opp på eiendommen Stallvik i 1989, og det søkes nå om å få fradelt nødvendig tomt til hytta i forbindelse med salg av hytta. Kjøper av hytta er datter til eiere av Stallvik.. Hytta ligger i et skogbevokst område ved vegen langs Litj-Gjølgavatnet. Kjøper har planer for renovering og utbygging av eksisterende hytte. Dagens adkomst og parkering ved vegen skal anvendes videre.

Eiendommen "Stallvik" gnr 77 bnr 2 er på totalt 716 daa, fordelt på 33 daa fulldyrka jord, 414 daa produktiv skog og 269 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid, og tidligere sauhold er avviklet nå.

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

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*) Offentlige beslutningar 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 kommuneplanen utlagt til LNFR-område. Søknaden er dermed ikke i tråd med kommuneplanen, og må følgelig behandles som en dispensasjonssak. Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Fradelinga av nødvendig tomteareal til eksisterende hytte vurderes som forsvarlig. Hytta skal selges til datter av eiere, og det foreligger i den forbindelse planer for renovering og utvidelse av hytta. Søknaden omfatter nødvendig tomt. Dagens adkomst og parkering til hytta må tinglyses på grunneiendommen for å sikre adkomst til hytteeiendommen.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til å ivareta driftsgrunnlaget på bruket. Parsellen er skogsmark, og fradelingen vurderes ikke å gi påregnelige drifts- og miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke i nevneverdig grad. En kjenner ikke til forhold som vil påvirke naturmangfoldet i negativ retning som følge av tiltaket.

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 ca 0,8 daa skogsmark fra landbrukseiendommen "Stallvik" gnr 37 bnr 2 i Bjugn som tomteareal til eksisterende hytte ved Litj-Gjølgavatnet. Det tinglyses rett til parkering og adkomst på grunneiendommen.

Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter plan- og bygningsloven.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Ketil Kvam
saksbehandler

Kopi:
Bjugn kommune v/Aud Marion Røen

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.