

Tiltakshaver		Telefon (dagtid)	Mobil
Jonas Dybdahl			91343809
Adresse	Postnr.	Poststed	
Djupdalsveien 149	7100	Rissa.	

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes dispensasjon for følgende eiendom			
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Eiendommens adresse
57	19	m. flere	

Det søkes med dette om dispensasjon fra:

☒	Kommuneplanens bestemmelser
☐	Reguleringsplan
☐	Bebyggelsesplan
☐	Plan- og bygningslovens § 1-8 §19
☐	Teknisk forskrift
☐	Vegloven
☐	Annet:

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelse/forskrift:

Ford loven § 9 og 12, pbl §§ 19, 20 og 26.
--

Begrunnelse for å søke dispensasjon (angi evt. Fordeler/ulempes dispensasjonen medfører)

Se søknaden, som vedlegg til denne der det er beskrevet.
--

Tiltakshavers underskrift	
Sted og dato	Underskrift
Rissa 03.02.21	Jonas Dybdahl

Vedlagt følger	
Gjenpart av nabovarsel	Andre vedlegg/søknad/kart
Ja	Søknad m/vedlegg, kart

Ivar Dybdahl
Djupdalsveien 149
7100 RISSA
Tlf.: 91343809

Rissa, 03.02.2021

Indre Fosen kommune
Rådhusveien 12
7100 RISSA

SØKNAD OM DELING AV DRIFTSENHETEN GNR 57 BNR 19 M. FLERE. SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER PBL § 19.

Jeg vil med dette søke om omdisponering og deling av gnr. 57 bnr. 19, 24 og 67 samt gnr. 108 bnr. 5, jf. Jordloven §§ 9 og 12, og dispensasjon og deling jf. plan- og bygningsloven §§ 19-2, 20-1 bokstav m samt 26.

I forhold til jordloven:

Ettersom det ikke er mulig for noen av mine tre barn å bosette seg på eiendommen nå (konsesjonsloven), har vi kommet til at det beste for alle berørte parter vil være at jeg søker om å fradele tunet med alle bygninger (tre bolighus, ei driftsbygning og en garasje + naust på hevdet grunn) sammen med noe areal nord for tunet mot nabogrense. Omsøkt areal vil bli beholdt av nåværende eier inntil videre, og forutsettes å få nytt matrikkelnummer.

Det er ingen intensjon om å bygge ned det omsøkte tilleggsarealet til tunet. Problemet i dag er at det er for mange bygninger som krever vedlikehold (6 i tallet). For eksempel har vi besluttet å la den eldste bygningen (fra 1865, **Djupdalsveien 151**) bli stående, og er allerede i gang med å restaurere denne. Det er et såkalt SEFRAK – bygg. Restaureringen vil måtte gå over flere år, da det blir omfattende og kostbart. Min eldste datter er interessert i denne bygningen, og den søkes fradelt og opprettet som ny matrikkelenhet. **Djupdalsveien 149** der selger bor, ble ferdig renoverert i 2014. **Djupdalsveien 147** (fra 1986) har vært bortleid fra 1997, og renoveres etter hvert som behovet slår inn. Det kan være at de to sistnevnte bygningene er interessante for min sønn og yngste datter.

Grunnen til at søknaden er utformet slik (se kart) ligger i ønsket om å ha eierskapet til den private veien, og ha arealene der vannledning, teleledning, drenering, avløp og strømtilførsel til eiendommen ligger i dag.

Det omsøkte arealet går fram av kartvedlegg nr. Det vil være ca. 6,8 dekar totalt. Dette utgjør ca. 2,3 % av hele eiendommen, som er på 294 dekar i følge NIBIO. Halvparten av det omsøkte jordbruksarealet er klassifisert som beite. Det framstår ikke slik i dag, da det ikke er brukt siden 1996. Det er gjenvokst med geiterams; et fantastisk habitat for humler og pollinerende insekter under blomstringen som strekker seg over lang tid. Det lille arealet for øvrig på plåtået nærmest nr 151 er fulldyrka, og vil være å betrakte som en kolonihage til de tre boenhetene.

Jeg har interessert kjøper til arealene på gnr. 57 bnr 19, 24 og 67. Det er nåværende leier av jordbruksarealene, Espen Denstad. Jordbruksarealet som stilles til disposisjon for ham vil være om lag 63,8 dekar, alt etter hvordan nye grenser settes. Bnr 67 er en ren myrparcell. **Det jordbruksarealet som søkes beholdt vil bli stilt gratis til disposisjon for Denstad til grasproduksjon**

så lenge vi ikke selv benytter det til potet- eller grønnsakproduksjon til eget bruk for de tre boligene.

Det blir **ikke** etablert et nytt småbruk ved denne delingen som har intensjon om å søke produksjonstilskudd. Jeg kan vise til mange tilsvarende delingssaker her i kommunen.

Jeg har dessuten tilskrevet naboene til gnr **108 bnr 5** (Gnr 108 bnr 1, 2, 3 og 10 samt gnr. 113 bnr 2) som består av fire skog/utmarksteiger som befinner seg i Skaugdalen, for å lodde interessen for tilleggsskog. Flere har signalisert interesse, også min bror Audun Dybdahl som eier «Skauenget», bnr. 14. Sistnevntes interesse går kun på «Oksteigen», nr. 4. Ettersom bnr 5 i sin tid ble fradelt bnr 3, nåværende eier Svein Edvar Skaug, heller jeg mot at han bør bli erverver av teig nr. 1, 2 og 3.

Jeg har fått takst på hver enkelt teig, og vil ved utstedelse av kjøpekontrakt/skjøte forholde meg til disse.

Da det til tross for flere forsøk (3 i alt) aldri lot seg gjøre å bygge opp jordarealene til et levekraftig bruk da jeg selv drev aktivt, må det nå være bedre at en svært aktiv bruker erverver jorda. Det vil innebære en **bruksrasjonalisering** som landbruksmyndighetene burde bifalle, med større sikkerhet for den som har lagt ned mange millioner de siste årene på eget bruk. **Delingen vil gi en tjenlig bruksstruktur, og arealressursene vil sikres for bruk til landbrukets beste.**

Jeg kan ikke se at **transportavstanden** overhode er noe problem, med dagens hurtiggående traktorer og ekstreme innhøstingskapasitet er hver onn nå gjort unna på noen timer, mot at jeg selv i sin tid brukte flere uker. Når den nye veien Sund – Bradden er bygd, vil avstanden være i overkant av 3 km. **Og hva skulle forskjellen være på å kjøre dette strekket for å komme til jordbruksarealet slik det er nå som leiejord, mot å eie den selv? Denstad har også over en lengre periode drevet jorda hos min nabo Rune Bredesen., som grenser inn til min eiendom.** Dette er arealer som han i likhet med for mine arealer har mottatt produksjonstilskudd for driften av, noe som i seg selv er en aksept for at han er godkjent som driver. Han er en flink driver, som også har tatt noe grøfting og avløpsretting allerede.

Jeg vil også vise til at Rissa kommune i sin tid selv kjøpe jordbruksarealene av Kristoffer Hagen (Kråkneshagen) som så ble overført til Dybdahl på Årnset som ledd i en kompensasjon for utbyggingen på Årnset-gården. Det er jo heller ikke i nabolaget, om man skal dra paralleller.

Jeg mener dette vil gi en **driftsmessig god løsning, og en kostnadseffektiv drift.** Det aller meste av jorda i Djupdalsgrenda (all??) drives nå av leietakere utenfor grenda, og **jeg ønsker å bidra til at leieandelen av jord går ned.**

Espen Denstad må dessuten som en følge av den nye veien som vil gå over gnr 56/70 og gnr 59/9, **avstå om lag 7,5 dekar** (Se kartvedlegg), dessuten blir arronderingen av gjenværende areal skadelidende.

Jeg kan ikke se at det skal bli noen endring i **kulturlandskapet** med dette tiltaket. Jeg kan ikke se noen endringer i **miljømessig status** fra den ene situasjonen til den andre. Rådyr, elg, rev og nå - i de siste årene tranene, vil vel være der som før. Noen nye miljømessige ulemper for landbruket i området vil ikke oppstå. **Jordbruksarealene har vært leid bort siden sesongen 1997.**

Med denne løsningen slipper jordkjøper å overta en stor bygningsmasse som han ikke har bruk for, samtidig som boplassen blir tatt vare på av nåværende eier og de som måtte følge.

Det vil ikke være noen endringer i problematikken **med støy, støv og lukt** i forhold til jordbruksdriften og bebyggelsen. Det har tross alt vært bosetting her siden 1865. Dette er en kjent

situasjon både for selger og hans barn som har vokst opp her; og vi blir jo også jevnlig eksponert med det samme fra driften av nabobrukene som Denstad ikke står for. **Det er således flere kilder til støy, støv og lukt enn driften av omsøkt eiendom.**

I forhold til plan- og bygningsloven:

Bruket ligger i kommuneplanens arealdel (Delplan for Rissa Sentrum) som såkalt LNF(R) - område. I forhold til § 19, som det søkes dispensasjon fra, skal det «særlig legges vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet».

Helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet vil ikke bli berørt. Jeg kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. **Det vises her til fordelene for de som driver aktivt jordbruk og skogbruk ved å eie arealene selv. Tunet blir liggende der det alltid har vært, og det er ingen foreliggende planer om å sette opp flere hus eller å bygge ned det medfølgende arealet selv om det får status som boligtomt.**

Jeg kan ikke se at søknaden innebærer en fragmentering av landbruksarealet, og at det vil innebære noen sammenblanding av bolig- og landbruksinteresser. Uavhengig av denne søknaden og uavhengig av planstatus har tunet som sagt vært her siden 1865, og vil fortsatt ligge her. Over en periode på 155 år har dette gått helt utmerket.

I forhold til naturmangfoldloven §§ 8-12:

Ad § 8 – **kunnskapsgrunnlaget.** Jeg anser kunnskapsgrunnlaget for å vurdere søknaden til å være tilstede, levedatagrunnlaget for alle kjente arter vil være uendret. **Situasjonen er veldig oversiktlig.**

Ad § 9 – **føre- var- prinsippet.** Det anses ikke å kunne oppstå situasjoner som kan ha virkning på naturmangfoldet.

Ad §10 – **økosystem-tilnærming og samlet belastning.** Det vil ikke oppstå endringer utover den situasjonen vi har i dag.

Ad § 11 – **kostnader ved miljøforringelser.** Jeg anser ikke at tiltaket vil føre til miljøforringelser som medfører kostnader.

Ad §12 – **miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.** Anses ikke å være relevant i denne saken.

Artsdatakartet for rødlistede arter for Djupdalen viser registreringer av gulspurv, storspove, sanglerke.

Det er ingen miljøregisteringer i skogen, driftsplan er fra 2017.

Det er ingen fredete kulturminner. Området er heller ikke fredet ved enkelttiltak, jf. Kulturminneloven §§ 20 eller 22 a.

Tiltaket berører ikke hensynssoner for drikkevann, ras – og skredfare, flomfare, kvikk-leire, brann/eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller støy.

Vedr. folkehelseperspektivet kan jeg ikke se at dette blir berørt negativt på noen som helst måte.

Nabovarsel til naboer på Djupdalen ble innlevert YX Post for rekommandert sending den 11.01.2021 i følge liste.

Det har ikke kommet inn merknader til selve delingssøknaden til meg.

Men det er en nabo som i forbindelse med mottatt nabovarsel har meldt seg interessert i å kjøpe jorda + myrparsellen, og som på eget initiativ har kommet med et kjøpstilbud.

Kommentar til dette: Jeg har en avtale med nåværende leier av jorda om at han skal få kjøpe jorda, og forholder meg til det.

Med dette vil jeg be om velvillig behandling av søknaden fra kommunalt og regionalt nivå.

Rissa, *03.02.2021*

Ivar Dybdahl
Ivar Dybdahl

Vedlegg:

- Søknad om deling av grunneiendom
- Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen (Begrunnelsen ligger i det ovennevnte)
- NIBIO-kart over driftsenheten på Djupdalen
- NIBIO-kart over gnr 57 bnr 19 som viser tun og tilleggsareal som ønskes beholdt, utskrevet 18.09.2020
- Oversikt over skogteigene (Allskog)
- To kart fra Trøndelag Fylkeskommune som viser avståelse av jord for Espen Denstad
- Nabovarsel, blankett 5154
- Opplysninger gitt i nabovarsel, blankett 5155
- Kvitteringer for nabovarsler sendt rekommandert