



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Hege Hopen Amundal

Arkivsak: 2021/336

Dato: 08.02.2021

Søknad om fradeling og grensejustering av tomt til Ytre Stadsbygd samdrift

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Indre Fosen kommune v/Arealutvalget gir etter § 12 i jordloven tillatelse til fradeling av inntil 1 daa fulldyrka jord, samt grensejustering på gbnr 16/1 i tilknytning utvidelse av driftsbygning på gbnr 16/11.

Vilkår:

- Matjorda som blir nedbygd skal tas vare på og benyttes til landbruksformål
- Det fradelte arealet legges til gbnr 16/11 i Indre Fosen kommune
- Dersom påbygget ikke er oppført innen tre år fra at delingssamtykket er gitt, oppheves delingssamtykket.

Indre Fosen kommune v/Arealutvalget gir etter § 20-2 i Plan- og bygningsloven tillatelse til fradeling av inntil 1 daa til uendret formål, samt grensejustering i henhold til kartutsnitt vedlagt søknaden om fradeling på gbnr 16/1

Vilkår:

- Før byggetiltak kan igangsettes må det søkes om byggetillatelse.
- Ved søknad om byggetillatelse må det foreligge geoteknisk vurdering som viser at sikkerheten mot naturfare er ivarettatt.

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt separat.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. Forvaltningsloven § 28. Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, klagen sendes kommunen for behandling. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

Forvaltningsloven §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å

forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Saksutredning

Det søkes om fradeling av dyrket mark til uendret formål på gbnr. 16/1 på Stadsbygd. Arealet skal tillegges gbnr 16/11 som i dag eies av Ytre Stadsbygd samdrift DA og er i dag på 3,2 dekar. På arealet skal det settes opp et påbygg til fjøset til Ytre Stadsbygd samdrift for å gi plass til dyr som står oppstallet i to eldre driftsbygninger på bygda. Prosjektet vil ikke øke produksjonen mye, men vil bidra til klimagevinst gjennom redusert logistikk og transport, og styrke landbruksforetaket gjennom reduksjon av faste kostnader. Den eksisterende tomte blir for liten og de ønsker derfor å utvide tomte mot nord og vest, samt redusere tomte mot øst.

De har laget en oversikt over ønsket fradelt og grensejustert areal:

Fradeling mot nord: 225 m²

Fradeling mot vest: 660 m²

Totalt fradelt: 885 m²

Reduksjon mot øst: 220 m²

Netto fradelt: 665 m²

Tiltaket er nødvendig for å opprettholde dagens produksjon og er i henhold til dagens formål i området.

Etter kommuneplanen ligger tomte i et landbruks-, natur- og friluftsområdet (LNF-område), hvor ny eller vesentlig utvidelse av bolig, ervers- eller fritidsbebyggelse ikke tillates.

Siden arealet fortsatt skal benyttes til jordbruksproduksjon er det ikke nødvendig å omdisponere arealet jfr. Rundskriv M-1/2013, s.11:

«Begrepet "jordbruksproduksjon" dekker all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium, for eksempel til produksjon av mat og fôr samt hagevekster. Begrepet omfatter videre bygninger som er direkte knyttet til driften av eiendommen, samt våningshuset. Når det gjelder driftsbygninger, vil begrepet omfatte bygninger som er nødvendige blant annet i forbindelse med tradisjonelt husdyrhold»

Delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og fører til ei driftsmessig god løsning for Ytre Stadsbygd samdrift DA. Fjøset er bygd på gbnr 16/11 og en utvidelse av tomte vil føre til drifts- og miljømessige fordeler for landbruket.

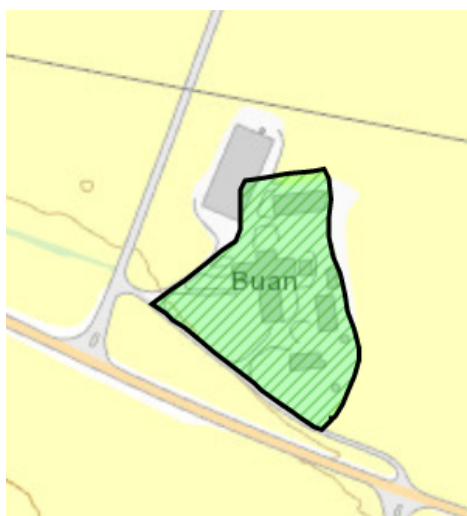
Fradeling av tomt til samdriftsfjøs er helt ved opprettelse av samdrifter i melkeproduksjon. Om samdrifta skal stå som eier eller ombygger av nytt fjøs er det et krav fra finansør at fjøset står på egen tomt som samdrifta eier. Det er ulik praksis om man velger å la samdrifta som DA stå som eier av tomte eller om man danner et eiendomsselskap i form av et AS som står som eier, mens driftsselskapet leier fjøset

av eiendomsselskapet. I denne saken er det driftsselskapet som står som eier av tomta.

Det er krav om at avkjøring og parkering til tilleggsarealet er sikret, og dette er vurdert ved fradeling av tomta gbnr 16/11 som nå ønskes utvidet. Kommunalt avløp går forbi, og det er planlagt økt kapasitet på denne. Dette er ikke til noe hinder for utbygginga.

Naturmangfoldloven

Gårdstunet på Buan er registrert som naturtype parklandskap med verdien lokalt viktig: «Tun med flere gamle ask,- alm- og platanlønnetrær. Også nyplanting av ask og alm. Visstnok skal trærne stamme fra stiklinger fra Reinsklosteret. På trærne finnes rikbarksarter med moser og lav, men floraen var relativt fattig.»



Fradeling av tilleggsarealet vil ikke berøre registrert parklandskap. Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket.

Naturmangfoldloven § 7 lovens § 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

Kulturminneloven:

Det er ingen registrerte eller av kommunen kjente fornminner som berøres

Grunnforhold

I følge <https://atlas.nve.no> ligger fjøset i et område hvor det svært ofte finnes marin leire. I og med at søknaden kun omhandler fradeling til uendret bruk anses det ikke fare for å skade mennesker eller bygninger. Ved søknaden om bygging av påbygg til fjøset må naturfaren vurderes på nytt mtp at det skal oppføres bygg for dyr og at mennesker vil befinne seg i bygget.

Før byggetiltak kan igangsettes må det søkes om byggetillatelse. Ved søknad om byggetillatelse må det foreligge geoteknisk vurdering som viser at sikkerheten mot naturfare er ivarettatt.

Vedlegg

- 1 Askjemsveien 1 - gbnr. 16/1 - søknad om deling av grunneiendom/oppmålingsforretning
- 2 Beskrivelse
- 3 Kart