



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	10.03.2020

Saksbehandler: Hege Hopen Amundal

Arkivsak: 2019/6042

Dato: 28.02.2020

Gbnr. 23/3 og 23/10. Kjell Overskott.
Søknad om deling av eiendom. Dispensasjonssak

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i jordlovens § 9 avslås søknad om omdisponering av dyrka og dyrkbar jord på eiendommen gbnr. 23/3 og 23/10 i Indre Fosen kommune i forbindelse med fradeling av to boligtomter.

Med hjemmel i jordlovens § 12 avslås søknaden om fradeling av to tomter på samlet ca. 3,5 da med formål til boligtomter inkludert vei fra eiendommen gbnr. 23/3 og 23/10 i Indre Fosen kommune.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Saken gjelder søknad om omdisponering av ca 0,5 dekar fulldyrka jord og 0,15 dekar dyrkbar jord og fradeling av to tomter samt vei til tomtene på samlet ca 3,5 da fra eiendommen gnr. 23 bnr. 10 i Indre Fosen kommune til formål boligtomt. Den ene tomten er tenkt til oppføring av bolig til sønn og samboer som ønsker å flytte tilbake til kommunen. Den andre tomte er planlagt til generasjonsbolig, kårbolig. Tomtene ligger sørvest for driftssentret på eiendommen og i et LNFR-område. Bebyggelsen på eiendommen er et våningshus, et redskapshus, et gammelt kufjøs og en driftsbygning som brukes til eggproduksjon. I søknad om fradeling er boligtomtene på om lag 2,2 dekar hver. Kommunen mottok 15.11.2019 et nytt forslag til oppdeling av tomtene på ca 1,5 dekar per tomt. Kommunen har lagt til grunn kartet som var vedlagt e-post av 15.11.2019

Lovgrunnlag:

Jordlovens §§ 9 og 12

Plan- og bygningsloven: §§ 19-2 og 26-1.

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Vurderingsgrunnlag:

Rundskriv M-1/2013. Omdisponering og deling etter jordloven

Om Jordloven

Jordlovens formål er å legge til rette for at landbruksinteressene blir benyttet på en slik måte at de tjener samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. I vurderingene skal en legge vekt på en tjenlig og variert bruksstruktur.

Ved omdisponering etter § 9 skal en legge vekt på drifts- og miljømessige ulemper, kulturlandskapet, samfunnsgagnet ved en omdisponering og om arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon. I tillegg skal en ta hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven.

Ved fradeling etter § 12 skal en vurdere arealet opp mot vern av arealressursene, om det er en driftsmessig god løsning og om det er drifts- og miljømessige ulemper. I tillegg skal det tas hensyn til bosetting.

Jordvernet er betydelig innskjerpet de siste årene gjennom Nasjonal jordvernstrategi, enstemmig vedtatt av Stortinget 08.12.15, og Regjeringens oppdatering av nasjonal jordvernstrategi, jf. Prop 1 S (2018-2019). Maksimum årlig omdisponering av dyrka jord skal innen 2020 være 4000 daa. I sin innstilling til Stortinget på Nasjonal jordvernstrategi var næringskomiteen tydelig på at praktiseringen av jordvernet særlig må bli «mer restriktiv når det gjelder bygging av fritidsboliger, boliger og næringsbygg på dyrka og dyrkbar jord». Det skal ligge svært store samfunnsinteresser og klart dokumenterte behov til grunn for evt. å vurdere omdisponering av dyrka jord.

Eiendommen gbnr. 23/3 og 23/10

I følge gårdskart har eiendommen dette arealgrunnlag:

Fulldyrka jord:	48 da.	Søkes fradelt:	0,5 da
Overflatedyrka:	135 da.	Veiformål:	0,5 da
Beite:	72 da.		
Produktiv skog:	388 da.	Søkes fradelt:	2,5 da herav 0,15 dyrkbart
Annet areal:	49 da.		
Tun, veger:	11 da.		
Sum eiendommen:	703 da.	Søkes fradelt:	3,5 da.

Høringssvar fra overordna myndigheter

Saken har vært på høring til sametinget, Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune:

Sametinget har ingen spesielle merknader til saken mht. samiske kulturminner.

Det minnes likevel om aktsomhet i forbindelse med graving og skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående.

Fylkesmannen har uttalt seg til begge forslagene som har kommet til tomter, da forslag til endring av størrelse kom etter at saken var sendt ut på høring første gang.

I første høringssvar viser Fylkesmannen til plan- og bygningslovens § 19-2 2. og 3. ledd. De viser til at jordvernet er sterkt og at den omsøkte fradelingen utfordrer jordvernet i stor grad. I et langsiktig perspektiv vil omdisponeringen kunne gi landbruket drifts- og miljømessige ulemper. Fylkesmannen som landbruksmyndighet fraråder at det åpnes for dispensasjon

som omsøkt. De ber om å bli orientert om kommunens vedtak, og vil vurdere å påklage et positivt dispensasjonsvedtak. Klima og miljø påpeker at sumeffekten av en slik bit-for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap. De mener at siden bebyggelsen ønskes plassert opp på en høyde kan dette gi betydelige landskapsmessige konsekvenser. De peker på at slike koller i terrenget kan ha betydning for det lokale friluftslivet og ber kommunen vurdere om friluftslivshensynet blir tilsidesatt. Klima og miljø fremmer faglig råd om at kommunen ikke innvilger dispensasjon som omsøkt. Fylkesmannen minner også om at nødvendig samfunnssikkerhetshensyn, inkludert tilpasning til et endret klima, skal vurderes i behandling av søknaden ihht. Pbl. §§ 4-3 og 19 -2 3.ledd. Reindrift har ingen merknad.

I siste høringsuttalelse kommenterer de søkerens begrunnelse og merknader til nytt tomteforlag. De viser til at det har kommet mange dispensasjonssøknader fra Indre Fosen sammenlignet med resten av fylket for øvrig, og viser fortsatt til plan- og bygningslovens § 19-2 ledd 2. og 3. ledd. Fylkesmannen lister opp flere utfordringer med dispensasjoner: kommunen mister plangrepet, styringa, det skapes presedens, summen av bit for bit - utbygging er utfordrende for landbruket enten ved direkte nedbygging av dyrka/dyrkbar jord eller det skapes press mot tilgrensende dyrka jord, samt driftsmessige ulemper for landbruket i framtida og konsekvenser for kulturlandskapet. De mener fortsatt at boligtomter inne i et jordbruksområde vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i et langsiktig perspektiv. De opprettholder sin fraråding og ønsker å bli holdt orientert om saken. Klima og miljø opprettholder sin tilrådning om at det ikke bør fradeles til enkelttomter som omsøkt. Fylkesmannen minner også om at saken skal vurderes etter naturmangfoldloven.

Fylkeskommunen gjennomførte 27.09.19 en arkeologisk påvisningsundersøkelse i planområdet for å avklare forholdet til eventuelle automatisk fredete kulturminner. Endelig uttalelse til søknaden om fradeling ble sendt til kommunen 13.01.2020, der de har kommentert de nye tomtene. Nytt foreslått planareal overlapper delvis med tidligere omsøkt areal. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner i planområdet som ble omsøkt i første omgang, men heller ikke i nytt planforslag. Det ble under befaring påvist flere spor etter aktivitet som knyttes til agrar virksomhet. Det ble funnet to mindre røyser tolket til å være rydningsrøys av nyere dato. Det ble også funnet tufta etter ei lita løe med noe rydningsstein. Til slutt så ble det registrert en flott steinmur som går noe parallelt med eiendommene 22/1 og 22/2 sv og utenfor planområdet. De oppfordrer til at disse kulturminnene hensynstas i videre planlegging, siden de er spor etter jordbruksvirksomheten i området med høy estetisk og pedagogisk lokal verdi. Fylkeskommunens konklusjon er at en dispensasjon i dette tilfellet vil skape uheldig presedens og at ny bebyggelse bør etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, slik at man gjør nytte av allerede etablert infrastruktur. Fylkeskommunen anbefaler ikke at det gis dispensasjon som omsøkt.

Vurdering

Landbruket er en viktig næring i Indre Fosen kommune. Landbruksnæringen har stor betydning for sysselsettingen både i primærleddet, i sekundærleddet med foredling og i tertiærleddet med service og handel.

I 2018 var det 268 personer i Indre fosen kommune som hadde jordbruk, skogbruk og tilhørende tjenester som hovednæring (SSB).

Det er viktig å ha en mangfoldig bruksstruktur og sterke produksjonsmiljø. Dette sikrer både økt verdiskaping og bosetting i grendene. For at vi skal få robuste gårdsbruk som tåler framtidens utfordringer er det viktig at kommunen har sterke produsentmiljø og legger til rette for rekruttering på de aktive gårdsbrukene. Som i resten av landet, så har antall foretak sunket betraktelig over tid, mens produksjonen har gått opp per foretak. Det må være attraktivitet både for nye generasjoner og kårfolket å bo på bruket. Disse hensynene må allikevel veies opp mot en langsiktig arealforvaltning som skal hensynte produksjonsgrunnlaget for framtidige generasjoner.

Jordloven

Søknad om omdisponering og deling, jfr. §§ 9 og 12.

Drifts og miljømessige ulemper:

Landbruksmessig vil delinga være til vesentlig ulempe, og vil kunne skape konflikter mellom boligeiere og landbruket mht. støy, støv og lukt. I begrunnelsen for fradeling står det at det aldri vil komme klager fra sønn og samboer på grunn av fjøslukt/gårdsarbeid. De fradelte tomtene kan selges til hvem som helst i framtida, så en har ingen garanti for at framtidige eiere er like tolerante for lukt, støy, støv osv. som de første eierne. Etter erfaring fra lignende saker så kan det oppstå konflikter mellom landbruket og boligeier som ikke har noen tilknytning til landbruket. I forvaltningen av arealressursene må man legge et langsiktig perspektiv til grunn, og erfaringsmessig kan det oppstå konflikter.

Søker viser til at det er større sjanse for videre drift av gården dersom arvingene får flytte i nærheten av gården. Administrasjonen er enige i at det er en fordel at flere generasjoner kan bidra i den daglige driften av gården. Dette kan også bidra til et ønske om å overta for den kommende generasjon. Dette kan allikevel ikke kommunen tillegge vesentlig vekt i et langsiktig perspektiv. Siden tomtene blir fradelt, sikrer man seg ikke hjelp til framtidige generasjoner. Lovverket har som hensikt i å sikre ressurser på gården fram i tid, og da må det tenkes flere generasjoner fram i tid.

Administrasjonen vurderer arealet som maskinelt drivbart, selv om det er en viss helning/to plattå. Man kan ikke bruke de største maskinene og utstyr, men det er mulig med mindre maskiner og utstyr. Man ser traktorspor på flyfotoet på gårdskartet. Siden det er hardt press på jorda i Stadsbygd, så er det viktig å ta vare på området med sammenhengende jordbrukslandskap. Søker har tegnet inn en vei til tomtene som vil dele opp dette sammenhengende jordbruksarealet. Selv om man ønsker å gjøre avbøtende tiltak med en undergang for beitedyr eller evt. en ferist så vil man fremdeles dele opp fulldyrka og overflatedyrka jord med en vei og dette er en stor ulempe i seg selv.

Kulturlandskapet:

Jordbrukslandskapet som ligger langs Øverskottveien er et flott sammenhengende jordbrukslandskap. Selv om det ikke er registrert som viktig kulturlandskap i naturbase, så kan man ikke utelukke at en eventuell kartlegging kan føre til at området hadde blitt registrert. Kulturlandskapet er et flott eksempel på et variert jordbrukslandskap som er viktig for det biologiske mangfoldet. En fradeling av tomtene vil føre til en vesentlig endring av kulturlandskapet. Tidligere tomter som har blitt fradelt i området har vært langs Øverskottveien.

Samfunnsgagnet omdisponeringen gir:

Det er samfunnsgagnlig for kommunen at ungdom ønsker å flytte tilbake og bidra til vekst i kommunen. Omdisponeringen vil bidra til å opprettholde bosettingen i området eiendommen ligger i.

Det er i samsvar med jordlovens formål å sikre en mest mulig kontinuerlig drift av jordbruksarealene. Man kan tillate omdisponering til kårbolig for å hindre at driften blir svak eller lagt ned i forbindelse med generasjonsskifter. Utfordringa i denne saken er plasseringa av kårbolig. En kårbolig ute i et åkerlandskap vil dreie forvaltningspraksis i en helt klar uheldig retning, med hensynet til jordvernet, arrondering, driftsmessige gode løsninger og kulturlandskapet.

Alternative løsninger:

Administrasjonen mener at det finnes alternativer til plassering av tomtene, som vil føre til mindre ulemper. Disse vil være nærmere driftsbygninga enn omsøkte tomter. Det er formidlet alternativ plassering av 2 tomter til søker over telefon. I tillegg finnes det i Stadsbygd alternative plasseringer av nye boliger, som allerede er avsatt til bolig og som ikke berører dyrka jorda eller deler opp et jordbrukslandskap.

Arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon:

Arealet hvor bygningene blir satt opp kan ikke tilbakeføres til jordbruksproduksjon. På tomtene er det lite fulldyrka jord som blir berørt, så det kan være mulig å unngå å bygge på selve dyrkajorda.

Godkjente planer etter plan- og bygningsloven:

Formålet i kommuneplanens arealdel er LNF, dvs at området skal brukes til landbruk, natur, friluftsliv. Tas området i bruk til boligformål vil det stride mot kommuneplanens arealdel.

Driftsmessig god løsning:

Ved å plassere tomtene som omsøkt så man må anlegge en vei som deler opp ett sammenhengende jordbrukslandskap. Avbøtende tiltak som undergang eller ferist vil det bli mer utforende å drive landbruksvirksomhet. Oppdeling av et sammenhengende jordbrukslandskap med vei, samt to tomter er ingen driftsmessig god løsning og vilkåret oppfylles ikke.

Bosettingshensynet

Økt bosetting og tilflytting til kommunen er en hovedmålsetting for kommunen. Indre Fosen kommune ønsker å legge til rette for bosetting. Det er ikke laget ny kommuneplans samfunnsdel for Indre Fosen kommune. I kommuneplans samfunnsdel for gamle Rissa kommune (siden omsøkte tomter ligger i Rissa) har under befolkningsfakta og vekst som bla. mål at befolkningen skal øke jevnt og at befolknings- og næringsutvikling skal tillegges vekt i kommunal forvaltning.

Ny landbruksplan for Indre Fosen kommune er under arbeid, men ikke ferdig vedtatt ennå. I gamle Rissa kommune var det et kapittel i landbruksplan som omhandler bruken av arealressursene (s. 8). Planen beskriver en «grønn strek» i forbindelse med en differensiering av arealforvaltningen: «*For Rissa kommunes del innebærer dette for eksempel at jordvernet bør praktiseres mest strengt i Rissa og Stadsbygd sentrum (innenfor "grønn strek"), mens det åpnes for andre avveininger i andre deler av kommunen (utenfor "grønn strek")*». Administrasjonen har valgt å betrakte de omsøkte tomtene innenfor grønn strek, da de ligger i Stadsbygd. Da det er ca 5-10 minutter med bil å kjøre inn til Stadsbygd

sentrum fra Øverskottveien betrakter vi dette som sentrumsnært. I og med at det finnes alternative plasseringer av tomtene både på den aktuelle eiendommen og på Stadsbygd finner ikke administrasjonen at omdisponeringen gir en samfunnsmessig gevinst.

Administrasjonen har forståelse for at de ulike tomtene har ulik attraktivitet, men mener at landbrukshensyn i denne saken må vektlegges sterkere. Hensynet til landbruket og kulturlandskapet for framtidige generasjoner vurderes som viktigere enn ønsket plassering av tomtene.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Jf. § 8 kunnskapsgrunnlaget. Naturbase og NIBIO's gårdskart er sjekket og det er ikke registrert noe på de aktuelle tomtene. Fylkeskommunen har på sin befaringsfunnet nyere kulturminner på- og i nærheten av omsøkte tomt. Disse er ikke automatisk fredet, men fylkeskommunen oppfordrer til at de hensyntas. Det står plassert en benk på området, som tyder på at det går folk der. Siden tomtene er plassert på en høyde med utsikt, så er dette et utsiktspunkt. Administrasjonen har valgt å ikke legge noe vesentlig vekt på dette hensynet i sin vurdering. Søker skriver at de som bor langs Øverskottveien aldri har observert turgåere på Slottet.

Sør-sørvest for tomta, mellom Grønningsveien og Trondheimsfjorden, er det registrert naturtype rik edellauvskog med A-verdi. Det er viktig at man ikke påvirker denne, slik at det høye artsmangfoldet bevares. Økt næringstilførsel fra avløpsanlegg i forbindelse med en utbygging vil kunne være en slik påvirker.

Jf. § 9 føre-var prinsippet. Dersom man skal tillate fradeling av tomt et stykke fra Øverskottveien så bør området kartlegges først. Kunnskapsgrunnlaget er ikke tilstrekkelig – føre-var-prinsippet bør komme til anvendelse

Jf. § 10 om økosystem tilnærming og samlet belastning. Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak vil skape presedens. Slik vurderes det derfor at tiltaket er i strid med naturmangfoldloven §10.

Jf. § 11 kostnaden av miljøforringelse bæres av tiltakshaver. Det er ikke aktuelt med avbøtende tiltak i dette tilfellet.

Jf. § 12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

Diskusjon

Argumenter som taler for en dispensasjon:

1. Bosettingshensynet: det vil føre til at ungdom flytter tilbake til bygda og bidrar med vekst i samfunnet
2. For dagens eiere kan det føre til at de får ekstra hjelp på gården.

Argumenter som taler mot en dispensasjon:

1. Landbruksmessig vil delinga være til vesentlig ulempe, og vil kunne skape konflikter mellom boligeiere og landbruket mht. støy, støv og lukt.
2. Fradeling av to tomt ute i et jordbrukslandskap vil dreie forvaltningspraksis i en helt klar uheldig retning, med hensynet til jordvernet, arrondering, driftsmessige gode løsninger og kulturlandskapet.
3. Administrasjonen mener at det finnes alternativer til plassering av tomtene på den aktuelle eiendommen, som vil føre til mindre ulemper. I tillegg finnes det i Stadsbygd alternative plasseringer av nye boliger, som allerede er avsatt til bolig

Konklusjon og oppsummering:

Selv om det er sterkt ønskelig å legge til rette for bosetting når ungdom ønsker å flytte hjem til bygda, så vektlegges det i denne saken at ulemperne med fradeling og omdisponering er større enn fordelene. Etter en samlet vurdering legges det avgjørende vekt på arrondering, driftsmessige ulemper og kulturlandskapet, samt at det finnes alternative plasseringer av tomtene. Saken vil også skape presedens. Kommunedirektøren mener at det er overvekt av momenter som taler for at søknaden ikke bør imøtekommes. Det tillegges betydelig vekt at overordna myndigheter fraråder den omsøkte fradelinga og varsler påklaging av vedtaket. Fradelingen:

- er i strid med formålet i jordloven
- vil forringe arronderingen av resteiendommen på hovedbruket
- vil føre til driftsmessige ulemper og virke uheldig i forhold til kulturlandskapet
- det finnes alternativ plassering av tomtene.

Som lovgrunnlag henvises det også til plan- og bygningsloven, jfr. §§ 19-2 og 26-1. Plan- og bygningsloven kommer ikke til anvendelse i denne saken da søknaden avslås med hjemmel i jordloven og den er overordna plan- og bygningsloven i denne sammenheng.

Saksdokumenter:

Vedlegg

- 1 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - søknad om deling av grunneiendom
- 2 23/3 og 23/10 - kart
- 3 Gbnr. 23/3 og 23/10. Kjell Overskott. Søknad om deling av eiendom.
Disposisjonssak.
Høring.
- 4 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - deling av grunneiendom - uttalelse
- 5 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - seling av grunneiendom - uttalelse
- 6 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - deling av grunneiendom - uttalelse
- 7 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - deling av grunneiendom - uttalelse
- 8 23/3, 23/10 - uttalelse fra Ytre Stadsbygd Samdrift
- 9 23/3, 23/10 - kart
- 11 Gbnr. 23/3 og 23/10. Kjell Overskott. Søknad om deling av eiendom. Ny høring.
- 12 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - deling av grunneiendom - uttalelse
- 13 Overskott - gbnr. 23/3 og 23/10 - deling av grunneiendom - uttalelse