



FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
Postboks 2600
7734 STEINKJER

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.
/5058/107/12, 2/SVEFJE

Dato
16.11.2020

ORIENTERING OM VEDTAK: FRADELING ETTER JORDLOVEN, 7 PARSELLER PÅ 5058/107/12, 2 - BRYGGESTRANDA OG SJØVEIEN - JØRGEN BUGGE

Vi viser til deres ønske om å bli holdt orientert i saken og viser til vedlagte sak med vedtak gjort i Landbruks- og utmarksnemda.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, 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 oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Lars Helge Kolmannskog
Sektorsjef landbruk og teknisk

Ingrid Gauslaa Hårstad
Rådgiver landbruk



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
28/20	LU-nemnd	05.11.2020

FRADELING ETTER JORDLOVEN, 7 PARSELLER PÅ 5058/107/2, 4, 12 - BRYGGESTRANDA OG SJØVEIEN - JØRGEN BUGGE

Rådmannens innstilling

Åfjord kommune ved Landbruks- og utmarksnemda gir med hjemmel i Jordlovens §12:

- Tillatelse til fradeling av parsell 1,2,4,6 og 7 som omsøkt.
- Tillatelse til fradeling av parsell 3 med vilkår om at denne reduseres til kommunens forslag på
- Avslag på søknad om fradeling av parsell 5.

Saksprotokoll i LU-nemnd - 05.11.2020

Behandling:

Endring i punkt 2 forslått av saksbehandler:

Nytt punkt 2:

- Tillatelse til fradeling av parsell 3 med vilkår om at denne reduseres til kommunens forslag på ca. 350 kvadratmeter.

Votering:

Innstillingen med endring ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Åfjord kommune ved Landbruks- og utmarksnemda gir med hjemmel i Jordlovens §12:

- Tillatelse til fradeling av parsell 1,2,4,6 og 7 som omsøkt.
- Tillatelse til fradeling av parsell 3 med vilkår om at denne reduseres til kommunens forslag på ca. 350 kvadratmeter.
- Avslag på søknad om fradeling av parsell 5.

Sakens bakgrunn og innhold

Åfjord kommune mottok den 24. juni søknad fra Jørgen Bugge, om fradeling av 7 parseller fra landbrukseiendommen gnr 107 bnr 4. Eiendommen ligger på Linesøy.



Jørgen Bugge kjøpte gården Sørgård i 2019. Eiendommen består av gnr/bnr 107/2, 107/4 og 170/12. Parsellene som søkes fradelt ligger på eiendommene som i sin tid ble lagt til hovedbruket gnr/bnr 107/ 4.

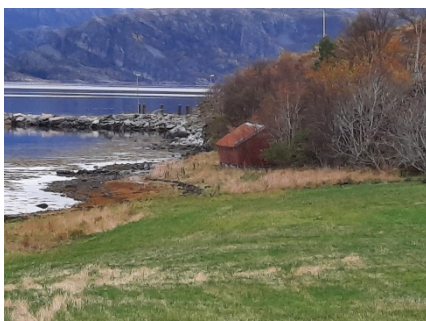
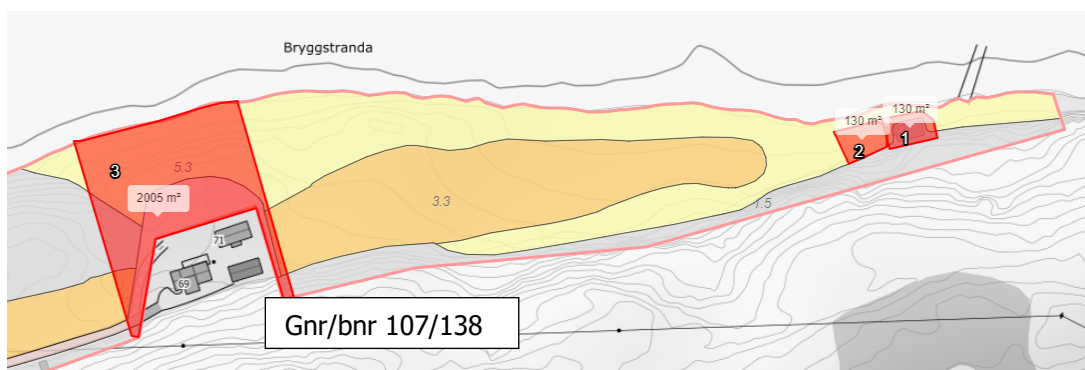
Eiendommen består ifølge gårdskart av 143 daa dyrkajord, 2,6 daa overflatedyrkajord, 56,1 daa innmarksbeite, 11,9 daa produktiv skog, 698,3 daa annet markslag, 13,6 daa bebygd areal og 1698,3 daa ikke kartlagt areal. Til sammen 1.123,8 daa. Det dyrkes gras på arealene. Eier vurderer oppstart med ammeku, men det er ikke bestemt noe husdyrhold foreløpig. Det ble produsert melk på eiendommen inntil 6-7 år siden. Eiendommen har god tilgang på bygningsmasse og lagringsareal på hovedtunet. Linesøy har en forholdsvis stor andel fritidseiendommer. Det er begrenset tilgang på dyrkaareal.

Bolighus og driftsbygninger ligger på 107/4. Ønskede fradelte tomter ligger på 107/2 og 107/12. Følgende fradelinger ønskes;

Parsell 1. Tomt med påstående naust, 130m² inkludert 60m² innmarksbeite. Formål: Salg til dagens eier av naustet.

Parsell 2. Tomt uten bebyggelse, 130m² innmarksbeite. Formål: Salg til eier av 107/138 for oppsett av naust.

Parsell 3. Tomt uten bebyggelse, 2 daa inkludert 1,1 daa innmarksbeite og 110 m² dyrkajord. Formål: Tilleggsareal til gnr/bnr 107/138 som er tilgrensende fritidseiendom.

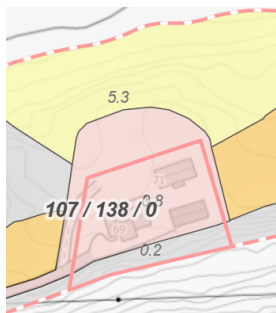


<- Parsell 1 og 2



Parsell 3 →

For parsell 3 foreslår Åfjord kommune ved planavdelinga en reduksjon av arealet, til kun areal som betegnes som tun:

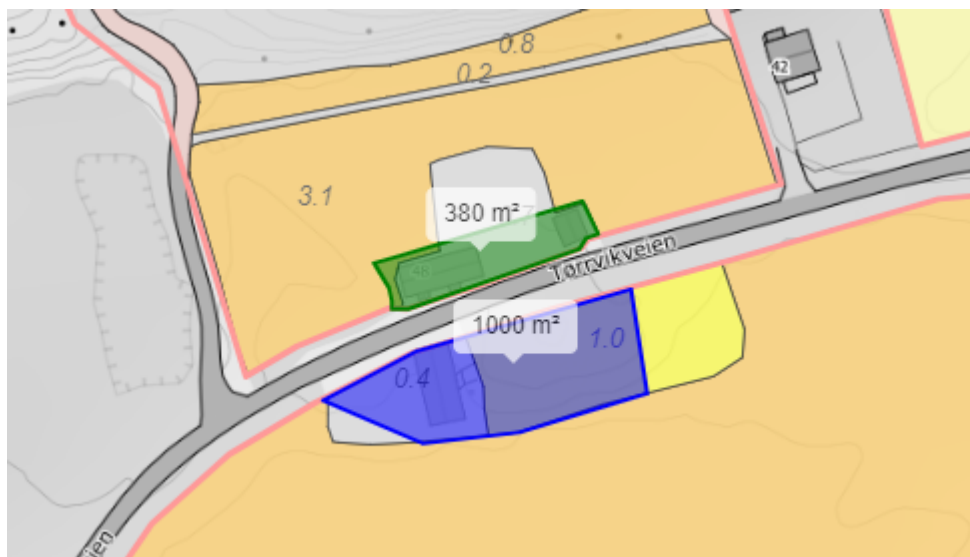


Parsell 4. Tomt med eldre bolighus og stabbur,

380m² inkludert 40m² dyrkajord. Formål: Egen tomt for gårdstunet med hus, stabbur og fjøs. Salg til fritidsformål.

Parsell 5. Tomt med eldre fjøsbygning, 1 daa inkludert 660m² overflatedyrkajord. Formål: Egen tomt for gårdstunet med hus, stabbur og fjøs. Salg til fritidsformål.

Parsell 4 og 5 er et tun som er splittet av hovedveien. Intensjonen er å selge dette samlet.



Parsell 4 (grønn) og 5 (blå).



Parsell 4



Parsell 5

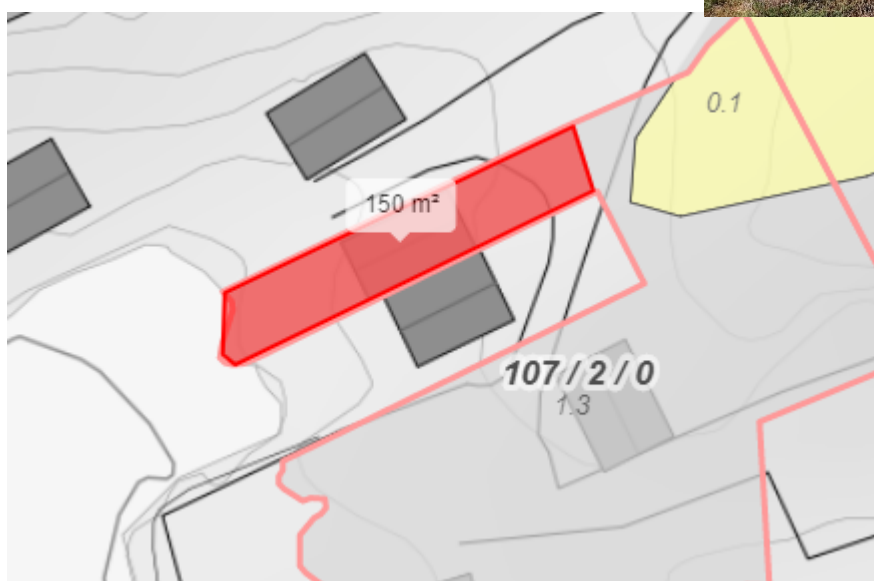


Parsell 6. Tomt uten

bebyggelse, 670m² annet markslag. Formål: Selges som tilleggsareal til 107/52.



Parsell 7. Tomt med naust, 150m² annet markslag.
Formål: Salg av naust, eventuelt til kjøper av parsell 4 og 5.





Fylkesmannen og Fylkeskommunene har sendt høringssvar i forbindelse med saken.
De har følgende kommentarer:

Parsell nr:	Fylkeskommunen	Fylkesmannen
1	Ingen merknad	Ingen merknad
2	Ingen merknad	Råder ikke til fradeling
3	Slutter seg til kommunens forslag om avgrensing til 350m2	Anbefaler kommunens forslag om 350m2 og å ikke berøre innmarksbeite.
4	Ingen merknad, forutsatt at avkjørselsforholdene ikke andres. Gjør oppmerksom på SEFRAK-registrering.	Fraråder en fradeling som berører dyrkamark
5	Ingen merknad, forutsatt at avkjørselsforholdene ikke andres. Gjør oppmerksom på SEFRAK-registrering.	Frarådes. Bufferareal som bør tilhøre landbrukseiendommen
6	Ingen merknad	Ingen merknad
7	Ingen merknad	Ingen merknad

VURDERING ETTER JORDLOVEN

Lovgrunnlaget:

Jordloven har til formål å legge forholdene slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene), kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

En samfunnsgagnlig bruk innebærer at man tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoner sine behov. Forvaltningen av arealressursene skal være miljøforsvarlig og blant annet ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Den nye delingsbestemmelsen har som utgangspunkt at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene som § 12 er satt til å ivareta. Målet med § 12 er altså å hindre oppdeling av landbrukseiendom som er uheldig av hensyn til landbruksinteressene.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderingen inngår mellom annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til ei driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Selv om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom delingen vil ivareta hensynet til bosettingen i området.

Administrasjonens vurdering

Fradeling av naust med tomt (parsell 1) ansees som uproblematisk for landbruksdrifta.

Fradeling av nausttomt (parsell 2) vil berøre beiteareal, men det ansees som minimalt og uproblematisk for drifta på grunn av arronderinga/plasseringa er i ytterkant av området.

Adkomstvei til dyrkajord er en viktig forutsetning for landbruksdrift. Dette kan eventuelt vært løst ved å tinglyse adkomstrett, men jordbruksinteressene vil bli bedre ivaretatt ved å ikke tillate mer enn arealet mellom adkomstveien og huset. Parsell 3 bør reduseres som foreslått av kommunens planavdeling, slik at det kun er areal som er klassifisert som tun som berøres av fradelinga.

Landbrukseiendommen har god tilgang på bygningsmasse og lagringsareal. Ingen av fradelingene av parsell 4 og 5 anses å være uheldig for lagringskapasiteten, med det er grunn til å tro at låven på parsell 5 eventuelt kan benyttes ved oppstart av annen virksomhet. Deler av arealet har inntil nylig vært brukt til rundballager og arealet er godt egnet til dette på grunn av beliggenhet og berggrunn.

Fritidseiendom midt i dyrkajordareal er ofte uheldig på grunn av interessekonflikter mellom fritidsformål og landbruksformål. Det er grunn til å tro at en eventuell kjøper av denne eiendommen vil være

innfunnet med at det drives landbruk rundt husveggene. Eventuelle konflikter oppstår erfaringsmessig ved senere eierskifter der relasjonene ikke er de samme. Det er grunn til å tro at låven vil ha større betydning for landbrukseiendommen enn bolighuset. Samtidig vil vedlikehold av hus som ikke er i bruk være en økonomisk ulempe for bruket. Eier er relativ ung og ny som bonde. Det er grunn til å tro at en frigjøring av vedlikeholdsbyrden av disse byggene, samt salgsinntekter, vil kunne komme godt med i hans videre utvikling av landbrukseiendommen.

Dersom naust på parsel 7 selges sammen med huset på parsell 4, vil en anta at behovet for lagringsplass på en fritidseiendom vil være imøtekommet. Tomta vil berøre 40m² dyrkamark. Bruk av dyrkamark til annet formål enn landbruk er uheldig og bør unngås. Dette arealet ansees likevel som akseptabelt og til liten ulempe for landbrukseiendommen. Fradelingen vil i tillegg frigjøre areal bak huset som er klassifisert til tun, til dyrkajord. Fradeling av parsell 4 anses derfor som akseptabelt. En vil imidlertid ikke tilrå at parsell 5 med låve fradeles. Det anbefales isteden at dersom fritidseiendommen har behov for mer uteareal eller lagring utover egen tomt/bygningsmasse, at det inngås avtale om bruken på arealet og låven på den andre siden av veien. Eventuelt kan fradelingsarealet rundt huset utvides med arealet som i dag er avmerket som tun i gårdskartet.

Fradeling av tilleggsarealet - parsell 6 og nausttomt - parsell 7, ansees som uproblematisk for landbruksdrifta. Dette er innklemte områder på eiendommen.

Folkehelsevurdering

Alle fradelinger er tiltenkt fritidsformål. Fradelingene ansees som positive i forhold til folkehelse, da de vil gi muligheter for fritidsbefolkning i et vakkert kulturlandskap. Interessekonflikter mellom fritidsformål og landbruksformål kan imidlertid være svært belastende på involverte parter.

Oppsummering

Totalt sett vil en fradeling som ikke involverer parsell 5 og som innskrenker parsell 3 til å gjelde kun areal klassifisert som tun, ikke påvirke landbrukseiendommen negativt i særlig grad. Det vil være minimale areal av dyrkajord og beiteareal som berøres, adkomstveier er ikke berørt og øvrige areal er ikke egnet til landbruk etter dagens forhold. Disse fradelingene antas ikke å gi drifts- eller miljømessige ulemper for landbrukseiendommen. Fradelingene påvirker ikke bruksstrukturen i området.

Vedlegg

- 1 5058/107/12,2 - Søknad om tiltak - Ny grunneiendom - Bryggestranda og Sjøveien
- 2 Kartvedlegg
- 3 5058/107/12, 2 - Fradeling 7 parseller - dispensasjon - Bryggestranda og Sjøveien - Jørgen Bugge
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling 7 parseller - Bryggestranda og Sjøveien 107/2.
- 5 Fylkesmannen fraråder dispensasjon fra kommuneplan - fradeling 7 parseller - Åfjord 107/12