

Gørill Eide Martinsen  
Klakken  
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.  
11273/2014/28/002/EDMBAK

Dato

### **Gørill Eide Martinsen - fradeling av to boligtomter - gnr.28, bnr. 2**

Saksnr.: 2013/599  
Eiendom.: 1627 Gnr: 28, Bnr: 2  
Vedtak nr.: 14/35  
Saksbeh.: Edmar Bakøy

#### **Saksopplysninger:**

Vedlegg: - Søknad  
- Kartskisse fra befaring 26.02.14

#### **Saksopplysninger:**

Gørill Eide Martinsen søkte 19.02.2013 om samtykke til fradeling av tre parseller på til sammen ca 4,5 daa fra sin landbrukseiendom "Klakken" gnr 28 bnr 2 m fl i Bjugn. Arealene er tenkt benyttet til framtidig boligformål for gårdbrukerparets tre barn som snart er i etableringsfasen.

Parsellene som opprinnelig ble søkt fradelt ligger ca. 200 m sydvest for tunet på "Klakken". Parsell 1 ligger på en haug og er på ca 1,0 daa. Denne ble godkjent fradelt som delegert sak den 07.05.2013.

Parsell 2 og 3 lå begge hovedsakelig på dyrket mark og disse ble ikke godkjent fradelt den 07.05.13.

Familien Martinsen har i ettertid ønsket å se på andre alternative tomteplasseringer på eiendommen. Ved befaring den 26. februar 2014 deltok Gøril og Kai Martinsen og Edmar Bakøy. Det ble da funnet alternative tomteplasseringer som ligger i utmark. Se skisse datert 26.02.14. Tomtearealene

består av fjell i dagen og noe vedskog mot innmarka. Grensene for tomtene er foreløpig antydnet på skissen og arealene anslås til rundt 1.2 daa på hver tomt.

Adkomstveien vil gå over lite drivverdig innmark med delvis berg i dagen. Søknaden vil medføre at ca 200 kvadratmeter av denne berglendte dyrkajorda omdisponeres. Ved avkjøring fra grendeveien vil det være fordelaktig å legge veien på en snipp over eiendommen gnr 28 bnr 13, eier Øystein Lien.

Dyrkamarka vest for den foreslåtte adkomstveien (ca 2 daa) bør drives sammen med naboeiendommen til Øystein Lien slik at begge disse arealene kan drives mere rasjonelt. Disse jordstykkene består i dag av to trekantar som er vanskelige å benytte med dagens utstyr. Felles drift på arealet kan gjennomføres ved å fjerne tre-rekka som står i grenselinja mellom eiendommene.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-område, og det må søkes om dispensasjon fra denne.

I «Naturbasen» er det ingen registreringer som tyder på at fradelingen vil få konsekvenser for miljø eller kulturminner.

Eiendommen "Klakken" 28/2 er på totalt 285 daa, fordelt på 114 daa fulldyrka jord, 4 daa innmarksbeite, 35 daa produktiv skog og 132 daa annet areal. Bruket har vært forpaktet bort de siste årene, men er nå tilbake til eierens disposisjon igjen

### **Rettslig utgangspunkt:**

#### **Jordloven**

##### **§ 9: *Bruk av dyrka og dyrkbar jord***

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

**§ 12 deling:** Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, 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 registrememningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønns 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**

**§ 8.** kunnskapsgrunnlaget

**§ 9.** føre-var-prinsippet

**§ 10.** økosystemtilnærming og samlet belastning

**§ 11.** kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

**§ 12.** miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

### **Vurdering:**

Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Dersom fradeling av de to tomtene gjennomføres som skissert etter befaring den 26.02.14 vurderes fradelingen som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi.

Dersom dyrkajorda vest for ny adkomstvei drives felles med naboeiendommen vurderes det å gi driftsmessige fordeler. Det må lages en avtale med eier av naboeiendommen gnr 28 bnr 13 om areal til avkjørsel og felles bruk av restareal vest for adkomstvei.

Hensynet til kulturlandskapet og det biologiske mangfoldet påvirkes i liten grad av den omsøkte fradelingen.

Søknaden er ikke i tråd med kommuneplanen, og må følgelig behandles som dispensasjonssak. Vi vurderer det imidlertid som positivt at det etableres attraktive boligtomter for ungdommen i området.

*Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.*

**VEDTAK:**

Med hjemmel i jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av 0,2 daa berglendt dyrkajord til adkomstvei fra landbrukseiendommen "Klakken" gnr 28 bnr 2 og fra en lite flik av gnr 28 bnr 13 i Bjugn.

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av to boligtomter, i henhold til kartskisse datert 26. februar 2014, fra eiendommen "Klakken" gnr 28 bnr 2. Størrelsen på tomtene godkjennes inntil 1,4 daa hver.

For å kompensere for tap av landbruksjord til adkomstvei forutsettes at det legges til rette for felles drift av fulldyrka jord vest for adkomstveien. Dette gjøres ved å fjerne en trerekke og ei grøft i eiendomsgrensa mot landbrukseiendommen gnr 28, bnr 13, eier Øystein Lien.

Det forutsettes at det lages en avtale med nabo Øystein Lien om areal til avkjørsel og felles bruk av restareal vest for adkomstvei.

**NB! Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk. F.eks. plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.**

*Gebyr for saksbehandling etter jordloven er tidligere utsendt fra kommunens økonomiavdeling. Det vil i tillegg påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt oppmåling og tinglysing.*

Med hilsen

Edmar Bakøy  
saksbehandler

**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.