

Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Judith Stranden
7150 STORFOSNA

Dato: 23.09.2013

Delingssak - 1621/60/52 - Strandheim Nordre - Stranden Judith, behandling etter jordloven.

Saksnr.: 2013/2659
Eiendom.: 1621 Gnr: 60, Bnr: 52 m.fl
Vedtak nr.: 13/33
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom - 1621/60/52
- 2 Gårdskart

Judith Stranden, Strandheim Nordre, 7150 Storfosna søker 03.06.2013 om samtykke til fradeling av grunneiendommen "Strandheim" gnr 60 bnr 34 fra sin landbrukseiendom "Strandheim Nordre" gnr 60 bnr 52 m fl i Ørland. Grunneiendommen som søkes fradelt er på totalt 5,3 daa, fordelt på 3,9 daa fulldyrka jord og 1,1 daa tun og 0,3 daa vei. Tunet består av våningshus og stabbur. Det omsøkte arealet tenkes benyttet til fritidsformål av søkerens datter Jorunn Stranden og hennes familie. Den foreliggende søknaden inngår som et ledd i forestående generasjonsskifte på "Strandheim Nordre".

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNF-sone 1. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Landbrukseiendommen "Strandheim Nordre" 60/52 m fl er på totalt 240 daa, fordelt på 93 daa fulldyrka jord, 4 daa overflatedyrka jord, 43 innmarksbeite og 100 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket leies ut til 3 aktive gårdbruker på Storfosna.

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 forpaking, 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 registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn 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 rekviert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven (forkortet)

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arter ..., samt effekten av påvirkninger. Kravet til

kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen.

§ 9. (*føre-var-prinsippet*) Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

§ 10. (*økosystemtilnærming og samlet belastning*) En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning på økosystemet.

§ 11. (*kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltaksbaver*)

§ 12. (*miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*) For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut i fra nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Administrasjonens vurdering

Judith Stranden søkte i 2010 om fradeling av tunet på "Strandheim" 60/34 med tilgrensende jordbruksareal på 2,1 daa. Landbruksnemnda ga i møte 03.03.2010 sitt samtykke til fradeling av tunet, men ikke til fradeling av det tilgrensende jordbruksarealet.

Saken ble påklaget til Fylkesmannen. Landbruksnemnda som første klageinstans opprettholdt sitt opprinnelige vedtak. Fylkesmannen stadfestet i brev datert 25.06.2010 Landbruksnemndas vedtak. Vedtaket var dermed endelig.

I ettertid har det blitt innført en enklere og mere fleksibel delingsbestemmelse som gjør det lettere å dele fra tilleggsjord til aktive gårdbruk, samt å dele fra kårboliger og boligtomter med romslige tomter til boligformål for å styrke bosettinga i distriktene.

Samtidig er jordvernet innskjerpet for å kunne oppfylle kravet om økt selvforsyningsgrad på nasjonalt nivå. Dette gir seg utslag i innskjerping av mulighetene til fradeling av romslige tomter til fritidsformål, samt "bit-for-bit-fradeling" av jordbruksarealer til andre formål enn matproduksjon.

Unntaket herfra har så langt vært ved fradeling av tun og tomter der restarealene på landbrukseiendommen har blitt videresolgt til landbrukseiendommer i aktiv drift. Dette for å redusere andelen leid jord i området, og styrke arealgrunnlaget på de aktive gårdsbrukene.

Hensynet til kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og folkehelseperspektivet påvirkes ikke av den omsøkte fradelingen.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 9 gis det avslag på omdisponering av 3,8 daa fulldyrka jord til tomt for fritidsbolig fra grunneiendommen "Strandheim" gnr 60 bnr 34 i Ørland.

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av totalt inntil 1,2 daa rundt tunet på "Strandheim" til fritidsbolig for nåværende eiers datter. Arealet kan omfatte inntil 0,1 da dyrkajord til eventuell grensejustering rundt tunet, men ikke over 1,2 daa til sammen.

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 vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling. Det vil også påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt oppmåling og tinghysing.

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.