

Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Espen Groven

7160 BJUGN

Dato: 31.10.2013

Espen Groven - deling av grunneiendom - gnr. 18 bnr. 1, behandling etter jordloven.

Saksnr.: 2012/3277
Eiendom.: 1627 Gnr: 18, Bnr: 1, 2
Vedtak nr.: 13/37
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Vedlegg: - Søknad
- Situasjonsskart
- Kartskisse med redusert areal.

Saksopplysninger:

Oddmund Groven søker 8.11.2012 om samtykke til fradeling av en ca 5,3 daa stor boligtomt fra landbrukseiendommen "Groven" gnr 18 bnr 1 og 3 i Bjugn. Eiendommen ble overdratt til Espen Groven 12.12.2012.

Tomtearealet som søkes fradelt skal benyttes til boligtomt for nåværende eiers sønn Kenneth Groven. Han har odel på landbrukseiendommen og har planer om å overta denne på sikt. Etter at kommunen hadde gitt signal om at tomta, i opprinnelig søknad, var i overkant stor (5,3 daa), mottok kommunen ny skisse på en ca 1 dekar stor tomt.

Arealet som søkes fradelt ligger et stykke ovenfor gården på utmark. Tomteområdet ligger ovenfor veikryss mellom Dragaveien og vei til et nærliggende steinbrudd. Området ved tomta brukes også til lager for forskjellig utstyr. Det består av middels produktiv skogsmark bevokst med ung lauvskog. Arealet er betegnet som dyrkbar jord i økonomisk kartverk.

Boligtomta vil få god adkomst men ligger litt langt fra resten av bebyggelsen på gården med tanke på framtidig drift av gården. Avstanden gjør det også litt mer kostbart å framføre strøm, vann og avløp. En berghaug ovenfor gården ville ha vært et bedre alternativ, men her går det en høyspentledning som gir utfordring i forhold til plassering av bygninger. Denne høyspentledningen gjør at søkerne ikke går inn for dette alternativet.

Ved befaring med saksbehandler ble størrelsen på tomta diskutert. Det kan bli unødig trangt å plassere bolighus, garasje ol. på bare 1 da når det er bra med plass i området. Konklusjonen var at tomta bør kunne være inntil 2 da.

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

Eiendommen "Groven" 18/1, 2 er på totalt 2569 daa, fordelt på 235 daa fulldyrka jord, 0,7 daa innmarksbeite, 1114 daa produktiv skog og 1219 daa annet areal. Det drives med ammekuproduksjon på bruket.

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.

Vurdering:

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

Etter våre forhold er Groven gnr 18 bnr 1 et gårdsbruk med betydelige resurser. Dersom en forutsetter at sønnesønnen skal overta og drive eiendommen med husdyr er den foreslåtte tomte et stykke fra driftsbygningen på gården. Den ligger likevel ikke så langt unna at den bør frarådes. Kraftledningen rett ovenfor gårdstunet burde ha vært flyttet slik at den som skal drive gården kunne ha bygd hus i dette området. En flytting av høgspenningledningen antas å bli en kostbar sak.

Ut fra dette framstår omsøkt tomt som et brukbart alternativt. Det vil imidlertid kunne bli noen ulemper med å blande bosetting, lagerplass og transport i forbindelse av drift av steinbrudd. Lagerplass bør derfor flyttes et stykke unna tomte.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet kan påvirkes i liten grad av den omsøkte fradelingen.

Det er i siste revisjon av jordloven gitt noe større adgang til å tillate fradeling av landbruksarealer til boligformål. Arealet der tomta foreslås er klassifisert som dyrkbar jord men det vil være en trekant ved et veidele og med betydelig helling. Det er derfor lite aktuelt å dyrke opp dette arealet.

Hensynet til bosetting og framtidig overtakelse av gården gjør at fradeling bør kunne tillates med en romslig tomt på inntil 2 daa.

Vi vurderer det som positivt at det fradeles boligtomt til den som skal overta landbrukseiendommen.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av inntil 2 daa dyrkbar jord til boligtomt fra landbrukseiendommen "Groven" gnr 18 bnr 1, 2 i Bjugn.

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av inntil 2 daa skogareal fra samme eiendom til boligtomt for Kenneth Groven.

Det forutsettes at lagerplass for diverse utstyr flyttes et stykke unna den nye boligtomta. Det må også tas nødvendig hensyn for sjenerende støy og støv fra drift av steinbrudd.

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

Kopi til:
Kenneth Groven

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.