

Sissel Johnsen
Lia
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
11125/2014/16/005/TINSOF

Dato
15.05.2014

Søknad om fradeling av areal som tilleggsareal til gnr 16, bnr 39

Saksnr.: 2013/1503
Eiendom.: 1627 gnr: 16, bnr: 11 m.fl.
Vedtak nr.: 14/34
Saksbeh.: Tine Søfteland

Vedlegg:

1. Søknad om deling av grunneiendom
2. Skisse
3. Kart

Saksopplysninger:

Sissel Johnsen på gnr 16, bnr 11 m.fl. i Bjugn søker 22.05.13 om samtykke til fradeling av ca 1.1 dekar som tilleggsareal til boligeiendommen gnr 16, bnr 39. Denne eiendommen er et gårdstun som ble fradelt i 1995 da jorda på eiendommen Østheim gnr 16, bnr 5 ble solgt som tilleggsjord til gnr 16, bnr 11 m.fl. Gårdstuntomta er på 2.5 dekar, og er klassifisert som jorddekt fastmark. Tomta er omkranset av dyrkajord på alle sider. Jordbruksarealene er del av et større sammenhengende dyrkajordområde. Eiendommen brukes som bolig. Omsøkt areal består av ca 0.5 dekar fulldyrket jord og ca 0.6 dekar jorddekt fastmark. Arealet skal nyttes til plen/uteområde, samt å få en bedre arrondering rundt fjøset. Deler av arealet nyttes pr i dag til hageformål, samt vei inn til eiendommen. Gnr 16, bnr 39 eies av Anne Sofie Nielsen og Nina Ressem.

Nina Ressem har i brev datert 14.05.14 kommet med tilleggsopplysninger. Hun skriver at jordstykket som ligger mellom veien og fjøset tidligere ble brukt som skotthyllbane, og har derfor ikke vært brukt som dyrkajord på mange år. Eier av landbrukseiendommen har tilbudt henne å

overta arealet ettersom det er så trangt at det er vanskelig å få redskap dit. Hun tilføyer også at tantomta er stor i forhold til at det kun er en boenhet her, men mesteparten av plassen består av driftsbygningen som hun ikke kan nytte til dyr, ettersom hun ikke har eget uteareal. Planen da hun kjøpte eiendommen var opprinnelig at deler av fjøset kunne leie ut til stall for 1-2 hester, slik at hun kunne tjene litt penger.

Området er i kommuneplanens arealdel klassifisert som LNFR - sone, og utløser derfor dispensasjonskrav i forhold til plan- og bygningsloven for å kunne gjennomføres.

Eiendommen Rotbakken gnr 16, bnr 11 m.fl. ligger på Lia i Bjugn, og består i følge gårdskartet av 209.3 dekar fulldyrket areal, 14.5 dekar skog med høg bonitet, 18.9 dekar skog med middels bonitet, 25.4 dekar skog med lav bonitet, 38.1 dekar uproduktiv skog, samt 39.4 dekar annet areal, totalt 345.6 dekar. Produksjonen på bruket er melk- og kjøttproduksjon med en disponibel melkekvote i år på 166 254 liter.

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 ikk je 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.

Sjølvsagt 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 rekvirert 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 tiltakshaver)

§ 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 og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Den foreslåtte tilleggsarealet består av dyrkajord og jorddekt fastmark. Selv om arealet ikke har vært bruk på mange år er det fremdeles dyrkajord. Tomta den skal tillegges er stor med sine 2.5 dekar. Da tunet ble godkjent fradelt i 1995 var det tomt med naturlig avgrensning på inntil 2.5 dekar som ble innvilget. Det er lite ønskelig at dyrkajord fradeles til et slikt formål som skissert. Landbruksnemnda behandlet i mars i år en tilsvarende sak hvor det var søkt om tilleggsareal for boligeiendom til hageformål. Saken ble avslått. Her var den opprinnelig boligtomt veldig liten, og mindre dyrkaareal var berørt enn det som det søkes om i denne saken. Landbruksnemnda har det siste året strammet inn når det gjelder fradeling av dyrkamark.

Det er i siste revisjon av jordloven gitt noe større adgang til å tillate fradeling av landbruksarealer til boligformål, men boligtomta er stor i utgangspunktet. Vi vurderer det som positivt at det etableres attraktive boligeiendommer, så lenge det ikke skjer på fulldyrket jord. Den omsøkte fradelingen på 1.1 dekar vurderes ikke som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen

som landbrukseiendommen kan gi eller ut fra hensynet til jordvernet, da den ligger i tilknytting til et større sammenhengende dyrkajordområde med dyrkajord på alle sider. En slik plassering av boligeiendommer er ikke et førstevalg sett fra et landbruksmessig synspunkt, men blir akseptert når restarealet selges som tilleggsarealer til nabobruk i aktiv drift. At en ikke ønsker slike tomter skyldes at det blir ulemper for driften av dyrkajorda å få boligbebyggelse i tilknytting til arealet. For den som bor i bolighuset vil først og fremst lukt fra spredning av husdyrgjødsel, samt støy og støv fra gårdsdrifta kunne bli et problem. Det kan medføre at driver av jorda må legge begrensninger på drifta. Omsøkt fradeling vurderes ikke å gi påregnelige miljømessige ulemper i vesentlig grad ut over slik det er i dag. Kulturlandskapet vil ikke påvirkes i negativ regning av den omsøkte fradelingen.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Dersom fradeling skal kunne gjennomføres kreves det at den godkjennes etter plan og bygningsloven i tillegg.

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

VEDTAK:

1. Med hjemmel i jordlovens § 9 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn den omsøkte omdisponering av ca 0.5 daa dyrkajord til hage/uteformål på landbrukseiendommen gnr 16, bnr 11 m.fl i Bjugn.
2. Med hjemmel i jordlovens § 12 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen på ca 0.5 dekar fulldyrket og ca 0.6 dekar jorddekt fastmark til uteområde/plen som tilleggsareal til gnr 16, bnr 39 fra landbrukseiendommen gnr 16, bnr 11 m. fl. i Bjugn.

Avslaget er begrunnet ut fra hensynet til avkastningen og jordvernet.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Tine Søfteland
Leder Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

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.

