

Ole Arnold Sjøli

7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
11764/2014/33/004/EDMBAK

Dato
28.05.14

Ole Arnold Sjøli - fradeling av boligtomt - gnr. 33, bnr. 4

Saksnr.: 2014/839
Eiendom.: 1627 Gnr: 33 , Bnr: 4
Vedtak nr.: 14/36
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Vedlegg: - Søknad
- Situasjonsskart

Saksopplysninger:

Arnold Sjøli søker 13.03.2014 om samtykke til fradeling av en ca. 1,7 daa stor boligtomt fra sin landbrukseiendom "Eidsaunet" gnr 33 bnr 4 i Bjugn. Ørjan Flenstad er oppført som kjøper i søknaden.

Arealet som søkes fradelt ligger mellom to andre tomter som eies av Kjell A. Eidsaunet og Erlend Olden. Det er ellers fulldyrka mark ovenfor og nedenfor det skisserte tomtearealet. Tomta ligger i et lite dalsøkk med innmarksbeite og en berghaug i sør. Det er noe lauvskog på stedet. I dalsøkket går det flere kloakkledninger og drenering fra dyrkamarka. Erlend Olden har dessuten sin kloakktank i vestre hjørne av den foreslåtte tomta.

Adkomstvei går over fulldyrka jord på en ca. 40 meter lang strekning. Dette gjør at ca. 0,3 daa fulldyrkajord må omdisponeres.

På landbrukseiendommen Eidsaunet gnr 33 bnr 4 er det i senere år blitt godkjent fradelt 5 tomtearealer på til sammen ca. 9 daa i tilknytning til dyrkamarka. Areal til adkomstveier delvis over fulldyrka mark kommer i tillegg. Boligtomtene ligger stort sett på hauger med grunnlent mark som ligger innklemmt mellom fulldyrka jord. Haugarealene har tidligere vært brukt til beite.

Fradelingene i innmarka har skjedd til tross for at det finnes gode alternative tomteplasseringer ellers på eiendommen. Det er etter saksbehandlers vurdering et velegnet område i utmark på oversida Fylkesvei nr. 231.

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

Eiendommen Eidsaunet gnr 33 bnr 4 har følgende arealfordeling:

Fulldyrka jord 77 daa, innmarksbeite 15 daa, produktiv skog 319 daa og anna areal 789 daa.

Totalt 1202 dekar.

Dyrkajorda på eiendommen leies ut til andre bruk.

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 eigedommen 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 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.

Drifts og miljømessige ulemper:

Den foreslåtte tomta ligger i et område med dyrkamark rundt og der den foreslåtte adkomstvei går over dyrkamark. En slik tomteplassering er ikke et førstevalg sett fra et landbruksmessig synspunkt. Det vil bli ulemper for drift av dyrkajorda og muligheter for beiting å få ytterligere bebyggelse innklemt i arealet. For beiting kan det være en ulempe at sammenhengen mellom to jordstykker stenges. Tomta vil også kunne stenge for nye avløp ved dreneringsarbeider på dyrkajorda ovenfor.

For de som bosetter seg på et slikt sted vil først og fremst lukt fra spredning av husdyrgjødsel, samt støy og støv fra jordbruksdrifta kunne bli et problem.

I og med at det på eiendommen er utskilt såpass mange tomter i innmarka tidligere, er det nå på en måte kommet til et metningspunkt. Det er på tide å legge nye tomter i utmark.

Dersom det omsøkte tomtearealet skal gjøres bebyggelig, må det foretas et betydelig terrenginngrep med igjenfylling av dalsøkket. Dette vil kunne skape problemer i forhold til eksisterende kloakkledninger mm. Ved eventuell seinere utbygging av boliger i området kan det også tenkes at det blir behov for ytterligere avløp der tomta foreslås plassert.

Hensynet til kulturlandskapet kan påvirkes i negativ retning av den omsøkte fradelingen.

Omdisponering av 0,3 da dyrkajord til vei og ca 0,5 daa innmarksbeite vil kunne ha litt negativ virkning for eiendommen.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det som negativt at det etableres flere boligtomter i jordbruksområdene på eiendommen.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 9 avslås omdisponering av 0,3 daa dyrkajord til adkomstvei og ca. 0,5 daa innmarksbeite fra landbrukseiendommen "Eidsaunet" gnr 33 bnr 4 i Bjugn.

Med hjemmel i jordlovens § 12 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen av en ca. 1,7 daa stor boligtomt fra samme eiendom.

Begrunnelse:

Det er tidligere fradelt flere boligtomter i tilknytning til innmarka på eiendommen Eidsaunet. Landbruksmyndighetene har innskjerpet jordvernet og advarer mot en bit for bit-utbygging av jordbruksarealene.

Det vil kunne oppstå drifts og miljømessige ulemper med fradelingen.

Det fins gode alternative tomtemuligheter i utmark andre steder på eiendommen.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

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.