



Tor Cato Steen
Asserøy Øvre
7167 VALLERSUND

Deres ref.

Vår ref.
13583/2014/76/015/KETKVA

Dato
16.06.2014

Svar på søknad - fradeling av en parsell på landbrukseiendom "Asserøy Øvre" gnr. 76 bnr. 15 i Bjugn - eier Tor Cato Steen

Saksnr.: 2014/1513
Eiendom.: 1627 Gnr:76 , Bnr: 15 "Asserøy Øvre"
Vedtak nr.: 14/41
Saksbeh.: Ketil Kvam

Vedlegg: Kart
Søknad

Saksopplysninger:

Tor Steen søker i søknad datert 15.05.2014, i forbindelse med salg av landbrukseiendommen gnr 76 bnr 15 i Bjugn, om samtykke til fradeling av en parsell uproduktivt areal fra landbrukseiendommen. Arealet på ca 1,8 da grenser mot sjøen jmf. kartutsnitt. Den består av stort sett grunnlendt berg med noe innslag av beitemark. Den har tidligere hatt et kaianlegg som er benyttet som båthavn og fiskeplass. Steen eier også tomteeiendommen gnr 76 bnr 27 som nå skal bebos videre, og ønsker å tillegge det omsøkte arealet ved sjøen med tinglyst adkomstrett til sin framtidige tomteeiendom. Målet er å ha adgang til sjøen for å kunne ha båtplass og bruke det tidligere kaiområdet.

Eiendommen "Asserøy øvre" gnr 76 bnr 15 er på totalt 941 daa, fordelt på 58 daa fulldyrka jord, 11 daa innmarksbeite, 645 daa produktiv skog og 227 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid.

Eier har drevet skogbruk og det er moderne gårdssag på eiendommen.

Den omsøkte parsellen er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ved fradeling av areal fra landbruks-eiendommer.

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:

Søknaden er ikke i tråd med kommunale planer for arealbruken i området, og må følgelig behandles som en dispensasjonssak. Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

En frarår i utgangspunktet deling av landbrukseiendommen så lenge dette er i LNFR-område og ikke er til fordel hverken for den landbrukseiendommen som deles eller for andre driftsenheter i området. Den omsøkte delinga anses å kunne medfører driftsmessige ulemper for landbruket. Delinga vil ikke bety styrket bosetting i området.

En vil tilrå at søker i stedet vurderer muligheten for å inngå avtale med kjøper av landbrukseiendommen om tinglyst adkomst og bruksrett for å ha båtplass i fjæra.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen av en parsell på 1,8 da uproduktivt areal grensende mot sjøen fra landbrukseiendommen "Asserøy øvre" gnr 76 bnr 15 i Bjugn.

Den omsøkte fradelingen av 1,8 da vurderes ikke som forsvarlig ut fra planområdet, beliggenheten og formålet. Fradelingen vurderes ikke å være en rasjonell og driftsmessig god løsning for landbrukseiendommen.

Landbruksmyndighetene godkjenner at det opprettes en tinglyst avtale om adkomst og båtplass i fjæra dersom dette kan godkjennes etter plan- og bygningsloven.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Ketil Kvam
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.