



Tor Cato Steen
Asserøy øvre
7167 VALLERSUND

Deres ref.

Vår ref.
13781/2014/76/015/KETKVA

Dato
17.06.2014

Svar på søknad om fradeling av parsell til utvidelse av boligtomt fra landbrukseiendommen "Asserøy øvre" gnr 76 bnr 15 i Bjugn - Tor Cato Steen

Saksnr.: 2014/1514
Eiendom.: 1627 Gnr: 76, Bnr: 15 "Asserøy øvre"
Vedtak nr.:
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 totalt 2,5 da areal fra landbrukseiendommen. Arealet ska lbrukes som tilleggsareal til tomteeiendommen gnr 76 bnr 27. Denne ar et areal på 300m² i dag. Det omsøkte arealet utgjør en parsell som består av 2,2 da uproduktiv utmark og ca 0,3 da dyrkamark. Steen eier også tomteeiendommen gnr 76 bnr 27 som nå skal bebos videre. På denne eiendommen, som han har kjøpt tidligere, stod det tidligere grendehuset "Kvennbekkstua". Huset er totalrenovert og omgjort til en moderne bolig. Formålet med tilleggsarealet til tomta er å få en naturlig og romslig tomt til eiendommen, samt få mulighet til å ha grønnsakhage på tomta.

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 forpakting, 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 rekvidert 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 tiltaksbærer*)

§ 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:

Det omsøkte området er i kommuneplanen utlagt til LNFR-område. Søknaden er dermed ikke i tråd med kommuneplanen, og må følgelig behandles som en dispensasjonssak. Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til å ivareta driftsgrunnlaget på bruket. Dyrkajordsparsellen på ca 0,3 da som søkes fradelt er en åkerspiss som er vanskelig å drive maskinelt, og som nå kan gi tomteeiendommen mulighet for egenproduksjon av bær og grønnsaker. Resten av den omsøkte parsellen er uproduktiv grunnlendt areal. Fradelingen vurderes derfor ikke å gi påregnelige drifts- og miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke i nevneverdig grad. En kjenner ikke til forhold som vil påvirke naturmangfoldet i negativ retning som følge av tiltaket. Bosettinga i området styrkes.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens §12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til den omsøkte fradelingen av ca 2,5 daa fra landbrukseiendommen "Asserøy øvre" gnr 76 bnr 15 i Bjugn som tilleggsareal til boligeiendommen gnr 76 bnr 27.

Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter plan- og bygningsloven.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Ketil Kvam
saksbehandler

Kopi til:
Aud Marion Røen

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.