



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler
Trine Gevingås
Landbruk og bygdeutvikling

Innvalgstelefon
73 19 92 72

Vår dato
12.08.2014
Deres dato

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2014/5711-422.5
Deres ref.

Kjell Furunes
Skavdalen
7160 BJUGN

Stadfestelse av kommunens vedtak i sak som gjelder omdisponering og fradeling til boligformål - eiendommen Bjugn 27/7

Fylkesmannen har ved kommunens oversendelse datert 03.07.2014 mottatt ovennevnte sak for klagebehandling etter jordloven.

Saksopplysninger:

Du har søkt om fradeling av et areal på 240 m² fra din landbrukseiendom gnr. 27 bnr. 7 i Bjugn. Arealet skal nyttes som tillegg til en boligtomt, gnr. 27 bnr. 32, på om lag 600 m² som i 2005 ble fradelt fra landbrukseiendommen din. Denne boligtomten er fradelt rett inntil tunet på Deres eiendom, og den besto av fulldyrket jord.

Etter det vi forstår av kommunens opplysninger, var kommunen i utgangspunktet ikke positiv til fradeling av fulldyrket jord til boligformål. Forutsetningen for å tillate dette var at tomten ble redusert noe i forhold til opprinnelig søknad. Tomten er nå bebygd med bolig som eies av din datter og hennes mann. Det er nå søkt om fradeling av et tilleggsareal til denne boligeiendommen. Av de 240 m² som er søkt fradelt er 90 m² fulldyrket jord, og 150 m² er såkalt jorddekt fastmark.

Bjugn kommune ved felles landbruksnemnd for Ørland/Bjugn behandlet søknaden i møte den 19.03.2014. Det ble gitt samtykke til utvidelse av boligeiendommen med 150 m² jorddekt fastmark, mens den delen av søknaden som omfatter 90 m² dyrkajord ble avslått.

Ved brev datert 22.04.2014 har advokat Stefan Helberg påklaget kommunens vedtak på vegne av deg. Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn behandlet klagen i møte den 02.07.2014, men den ble ikke tatt til følge. Saken er oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Rettslig grunnlag:

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.

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.

Dette følger av §§ 9 og 12 i jordloven.

Klageinstansens kompetanse:

Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.

Dette følger av forvaltningsloven § 34.

Fylkesmannens vurdering:

Kommunen har opplyst at boligtomta som skal ha tilleggsarealet ble redusert ut fra opprinnelig søknad fordi den lå på dyrket/dyrkbar jord. Tomta ligger inntil tunet på en landbrukseiendom, og den grenser til jordbruksareal på to sider. En slik plassering er ikke ubetinget heldig i forhold til landbruksdriften i området. Inkludert tilleggsarealet som ble tillatt fradelt ved kommunens vedtak av 19.03.2014, har tomta nå en størrelse på 750 m².

Vi har sett bildene som er vedlagt klagen, og merket oss opplysningene om at de siste 90 m² med dyrket jord som er søkt fradelt allerede er opparbeidet som plen. Arealet er lite og vil ikke ha betydning for landbrukseiendommens samlede produksjonsgrunnlag.

Vi slutter oss imidlertid til kommunens vurdering av at boligtomter fradelt på dyrket jord ikke bør være for store. Den uheldige effekten av at boligtomter fradeles på denne måten vil kunne bli forsterket dersom en skal akseptere gradvise utvidelser av tomtene på bekostning av jordbruksareal. Hele forutsetningen for at landbruksmyndighetene kunne akseptere fradeling av denne tomten var dessuten at den ble redusert.

Fylkesmannen finner etter dette at det ikke er grunnlag for å gi samtykke til omdisponering av 90 m² til boligformål. Det vil etter dette heller ikke være grunnlag for å gi delingssamtykke, jf. jordloven § 12.

Det fattes etter dette følgende

Vedtak:

Med hjemmel i jordloven § 12 stadfestes vedtak fattet av felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn i møte den 19.03.2014.

Søknaden om fradeling av 90 m2 som tillegg til boligeiendommen gnr. 27 bnr. 32 er avslått.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Magnhild Melandsø (e.f.)
underdirektør

Trine Gevingås
seniorrådgiver/jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Eva Kristin Cieniewicz	Skavdalen	7160	BJUGN
Advokatfirmaet Helberg	Emil Schanches gate 6D	7160	BJUGN
Landbrukskontoret for Ørland/Bjugn	Postboks 401	7129	BREKSTAD