

Benn Wahl
Val
7165 OKSVOLL

Deres ref.

Vår ref.
23532/2014/03/007/BERSTR

Dato
28.10.2014

Svar på søknad om fradeling av næringsareal og tilleggareal til bolighus fra "Val" gnr 3 bnr 7 i Bjugn - eier Benn Emil Wahl

Saksnr.: 2014/1807
Eiendom.: 1627 Gnr: 3, Bnr: 7 "Val"
Vedtak nr.: 14/85
Saksbeh.: Bernt Jørgen Stranden

Saksopplysninger:

Benn Emil Wahl søker 13.06.2014 om samtykke til fradeling av 2 parseller fra sin landbruks-eiendom "Val" gnr 3 bnr 7 i Bjugn:

- en bebygd parsell på ca 8,2 daa (tunet på Bakkan), fordelt på 2,8 daa fulldyrka areal og 5,4 daa annet areal
- en ubebygd parsell på ca 0,7 daa som tilleggsjord til boligeiendommen 3/83, fordelt på 0,1 daa jordbruksareal og 0,6 daa annet areal

Det er generasjonsskifte på gang på "Val" 3/7, der landbrukseiendommen skal overdras til eierens sønn. I tilknytning til det kommende eierskiftet ønsker eieren å fradele utleie- og restaurantvirksomheten på "Bakkan". I tillegg fradele tilleggsareal til sin bolig-eiendom 3/83 med påstående garasje og bedre arrondering mot sør.

Landbrukseiendommen "Val" 3/7 er på totalt 798 daa, fordelt på 233 daa fulldyrka jord, 93 daa innmarksbeite, 13 daa produktiv skog og 459 daa annet areal. Eiendommen ligger i et godt jordbruksområde. Eieren driver selv bruket, med produksjon av melk og kjøtt. I tillegg har brukerfamilien bygd opp et aktivt reiselivs- og serveringsforetak.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone 1. Det må derfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ved fradeling av areal fra landbrukseiendommen.

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 først 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 grunnleggjende 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 ikke nødvendig når særskild registrert del av eighet vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentlig jordskifte er nødvendig å dela eighet.

Dersom deling ikke 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 vidare 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.

Det var i 1991 at eiendommen "Bakken" gnr 3 bnr 10 ble kjøpt som tilleggsjord med påstående bygninger. Her har brukerfamilien med stor egeninnsats bygd opp et veldrevet reiselivs- og cateringforetak. Det er bygningsmassen med tilhørende tomt til dette foretaket som nå søkes fradelt som et ledd i det pågående generasjonsskiftet på "Val" 3/7. Påtroppende generasjon har allerede flyttet inn på tunet på "Val" mens avtroppende generasjon har flyttet inn i relativt nyervervet bolighus på eget bruksnummer 3/83 rett over veien for gårdstunet.

Som et ledd i generasjonsskiftet ønsker eieren å fradele reiselivsforetaket og drive det vidare i noen år framover, mens den påtroppende eieren på landbrukseiendommen ønsker å konsentrere sin innsats om driften av landbrukseiendommen.

Den omsøkte fradelingen av tilleggsareal til boligeiendommen er for å komplettere den med det tilliggende garasjeanlegget og tilhørende parkeringsarealer foran portene.

De omsøkte fradelingene vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Driften av et slikt reiselivsforetak er særdeles personavhengig.

Landbruksnemnda har imidlertid i tråd med føringer fra sentralt hold strammet inn på fradeling av jordbruksarealer av jordvernhensyn. Dette medfører at den omsøkte fradelingen av ca 1,4 daa fulldyrka jord og 0,1 daa annet areal syd for tunet på "Bakkan" avslås.

De omsøkte fradelingene vurderes ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper.

Hensynet til kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og folkehelseperspektivet vurderes ikke til å bli påvirket i negativ retning av de omsøkte fradelingene.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 9 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til omdisponering av

- ca 1,4 daa fulldyrka areal nord for tunet på "Bakkan"
- ca 0,1 daa jordbruksareal i tilknytning til garasjeanlegget på landbrukseiendommen "Val" gnr 3 bnr 7 i Bjugn.

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av to parseller på hhv:

- ca 6,7 daa (tunet på "Bakkan") bestående av ca 1,4 daa fulldyrka jord og 5,3 daa annet areal
- ca 0,7 daa (garasjeanlegget) bestående av ca 0,1 daa jordbruksareal og ca 0,6 daa annet areal

fra landbrukseiendommen "Val" gnr 3 bnr 7 i Bjugn.

Reduksjonen i omdisponert og fradelt jordbruksareal i forhold til det som er omsøkt, begrunnes ut fra jordvernhensyn.

Til orientering:

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk, herunder plan- og bygningsloven m fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling. Det vil også påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt oppmåling og tinglysing.

Vi beklager sterkt at denne saken har blitt liggende ubehandlet alt for lenge hos oss på Landbrukskontoret.

Med hilsen

Bernt Jørgen Stranden
Landbrukssjef 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.