



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
2891/2015/1627/36/001/EDMBAK

Dato
10.03.2015

Svar på delingssak - 1627/36/001 i Bjugn kommune - Søtvik Aslak, fradeling av boligtomt 1,2 daa.

Saksnr.: 2015/203
Eiendom.: 1627 Gnr: 36, Bnr:1
Vedtak nr.: 15/38
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Aslak Søtvik søkte 02.01.2015 om samtykke til fradeling av en boligtomt fra sin landbrukseiendom "Søtvik", gnr 36 bnr 1, i Bjugn. Arealet skal benyttes til boligtomt og næringsareal for eier, som nå bor i Botngård.

Arealet, på 1,2 daa som søkes fradelt, ligger ca. 60 meter nedenfor tunet på gården. Tomtegrunnen består hovedsakelig av grunnlendt mark betegnet som "innmarksbeite" i gårdkartet.

Adkomstveien vil gå i kanten av fulldyrka jord etter en etablert vei ned til naustet på gården Søtvik. I øst vil tomtearealet grense mot innmark på Tore Nilsens eiendom.

Det finnes alternative tomteplasseringer på eiendommen.

Det omsøkte arealet er i reguleringsplan for "Søtvik boligområde" utlagt til landbruk. Det er i planen regulert inn flere boligtomter, som nå er bebygd, vest for gården. Den foreslåtte tomta ligger nært sjøen like ovenfor et "naustområde" i reguleringsplanen. Det må søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for denne fradelingen.

Eiendommen "Søtvik", gnr 36 bnr 1, er på totalt 2348 daa, fordelt på 31 daa fulldyrka jord, 11 daa innmarksbeite, 1133 daa produktiv skog og 1173 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid. Noe areal ved Vorpstykket drives ikke lenger.

Det er et forholdsvis nytt kraftverk på eiendommen som utnytter fallhøyden fra Søtvikvatnet. Det er også en gårdssag på eiendommen som brukes av og til.

Dersom det blir salg/overdragelse av eiendommen ønsker Aslak Søtvik å beholde den omsøkte tomte til egen bolig. I søknaden er det opplyst at det er aktuelt å drive næringsvirksomhet på arealet. (Snekkeri og frisørsalong)

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 i gang 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 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 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 forholdsvis kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Den foreslåtte tomte ligger i et område med for det meste berglendt beitemark som har liten produksjon av gras. Det er likevel en ulempe at det ligger stykker med dyrka mark på to sider av arealet. Med dyrkamark i øst og vest kan det oppstå ubehag ved spredning av naturgjødsel, støv, støy mm., når jorda skal drives. Det kan bla. være vanskelig å kombinere dette med drift av en frisørsalong.

Det at den foreslåtte tomte ligger tett inntil tunet på landbrukseiendommen det kan være negativt for eiendommen i framtida. Hvis det blir anlagt boliger på flere sider av tunet vil situasjonen på en måte bli låst for videre utvikling på gården. Det kan også være mulighet for å anlegge næringsvirksomhet knyttet til landbrukseiendommen på det samme arealet.

Den omsøkte fradelingen vurderes ikke som forsvarlig i forhold til framtidig utvikling av landbrukseiendommen og ut fra hensynet til den avkastningen som eiendommen kan gi. Hensynet til kulturlandskapet kan påvirkes i negativ retning av den omsøkte fradelingen. Fradelingen vurderes ikke til å gi andre miljømessige ulemper.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det som negativt for landbrukseiendommen at det bygges flere boliger så nært tunet.

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 boligtomt, på 1,2 daa, fra landbrukseiendommen "Søtvik", gnr 36 bnr 1, i Bjugn.

Begrunnelse:

- Fradelingen kan gi driftsmessige ulemper med dyrkamarka på to sider av arealet.
- Etablering av enda en bolig nært tunet på eiendommen Søtvik, kan være negativt for utviklingen av landbrukseiendommen.
- Omsøkt fradeling kan være negativ for kulturlandskapet og framtidig næringsvirksomhet på gården.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom - 1627/36/001
- 2 Søtvik bolliigområde - 1627/36/001 i Bjugn kommune - Søtvik Aslak

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.