

Landbrukskontoret

Ørland/Bjugn



Jørund Solberg
Hellemsv. 593
7165 OKSVOLL

Deres ref.

Vår ref.
6448/2015/1627/10/30/TINSOF

Dato
03.06.2015

SØKNAD OM FRADELING AV TUN PÅ EIENDOMMEN GNR 10, BNR 30 I BJUGN

Saksnr.: 2015/928
Eiendom.: 1627 gnr: 10, bnr: 30
Vedtak nr.: 15/71
Saksbeh.: Tine Søfteland

Saksopplysninger:

Jørund Solberg søkte 16.04.2015 om fradeling av tun med omkringliggende arealer på totalt inntil 12 dekar. Arealet består av inntil 0.8 dekar fulldyrket, uproduktiv skog og annet areal. Planen er at resten av eiendommen skal selges til nabobruk, gnr 10, bnr 9, som eies av Vebjørn Ness. Kjøpekontrakten er datert 16.04.2015.

Eiendommen gnr 10, bnr 30 består i følge gårdskartet av 34.1 dekar fulldyrket, 7.3 dekar innmarksbeite, 5.6 dekar uproduktiv skog og 68.3 dekar annet areal, totalt 115.3 dekar. I tilknytting til omsøkt areal ligger det en hyttetomt, gnr 10, bnr 64, som eies av søker.

Det fradelte tunet skal nyttes som bolig.

Eiendommen ligger i et LNRFF-område.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikke 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 forpaktning, 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 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 tuntomten ligger i tilknytting til et skrint utmarksområde. Den omsøkte tomte på inntil 12 dekar er stor i forhold til det som er vanlig i Ørland og Bjugn ved fradeling av tun når restarealet selges som tilleggsjord til aktive nabobruk. I tilknytting til tuntomta ligger det en hyttetomt som eies av søker. Hvis hyttetomta selges må veiretten legges over fradelt tuntomt, for å unngå at dyrkajord må benyttes til vei.

Det er positivt at dyrkajord selges, slik at aktive gårdbrukere får eierhånd om en større andel av jorda de driver. Kjøper er dessuten driver av nabobruk og samdrift med melk og kjøtt.

Selv om fradelingen er ønskelig, bør mesteparten av dyrkajorda følge jordveien som selges til nabobruk. Dyrkajordparsellen ved adkomsten til tunet er så pass liten (ca 0.5 dekar) at den ikke er drivverdig ift. dagens maskinpark. I forhold til opprinnelig søknad mener landbrukskontoret at grensene rundt driftsbygningen må endres, slik at det blir bedre plass rundt fjøset for enklere å komme rundt driftsbygningen, og at mer av dyrkajorda tilfaller jordkjøper. En anslår at grensen bør gå rundt 8 meter fra veggen på driftsbygningen, slik at septiktanken bli på egen tomt, og at grensa går parallelt med langveggen, slik at arealet som er klassifisert som dyrkajord og kan pløyes blir med på jordsalget. Grensa tar så en knekk opp til vestlig hjørne av hyttetomta, se vedlagt kart. Denne løsningen er skissert for søker og han sier det er ok. Hvis dette ivaretas vurderes søknaden som forsvarlig ut fra hensynet til den landbruksmessige avkastningen. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke spesielt negativt 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 imidlertid som positivt at det legges ut arealer for salg slik at aktive gårdbrukere får styrket driftsgrunnlaget sitt.

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

VEDTAK:

- 1. Med hjemmel i jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av inntil 0.6 dekar dyrkajord til boligformål på eiendommen gnr 10, bnr 30 i Bjugn. Eier Jørund Solberg.*
- 2. Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av tuntomta på inntil 12 dekar fra samme eiendom. Arealet består av inntil ca. 0.6 dekar dyrkajord og resten annet areal, se kart datert 17.06.2015.*
- 3. Det settes som vilkår at restarealet på eiendommen selges som tilleggsareal til gårdsbruk i aktiv drift, og at adkomsten til hyttetomten gnr 10, bnr 64 legges over den fradelte tuntomta.*

NB! 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. For eksempel plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Når saken er behandlet etter plan og bygningsloven kan søknaden om konsesjon for kjøp av eiendommen behandles.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling og sendes til kjøper av tilleggsarealet som oppgitt i søknaden. Det vil også påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt oppmåling og tinglysing.

Ta kontakt hvis noe er uklart.

Med hilsen

Tine Søfteland
Spesialrådgiver

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.