

Landbrukskontoret

Ørland/Bjugn



Øystein Eriksen
Bjugnvegen 662
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
8360/2015/1627/30/4/KETKVA

Dato
14.07.2015

SVAR PÅ SØKNAD OM FRADELING AV KÅRBOLIG MED GARASJE FRA REITAN GNR 30 BNR 4 I BJUGN, EIER ØYSTEIN ERIKSEN.

Saksnr.: 2015/877
Eiendom.: Reitan Gnr: 30, Bnr: 4
Vedtak nr.: 15/84
Saksbeh.: Ketil Kvam

Saksopplysninger:

Øystein Eriksen søker 21.05.2015 om samtykke til fradeling av en bebygd parsell på ca 1 daa fra sin landbrukseiendom "Reitan" gnr 30 bnr 4 i Bjugn. Parsellen som søkes fradelt er kårbolig med garasje på "Reitan".

Søkeren anfører at kårboligen og garasjen ligger tilbaketrukket på sørsiden av gårdstunet. Adkomst går i dag gjennom tunet på gården. Søker opplyser at ny adkomst kan tilrettelegges ved å benytte eksisterende avkjørsel fra fv 710, for deretter å ta av fra gårdsvegen før driftsbygningen og anlegge ny veg på nord og østsiden av tunet. Veggen er delvis opparbeidet på nordsiden, mens den må videreføres med ny trase på østsiden og inn til den omsøkte parsellen. På østsiden vil dette legge litt beslag på dyrkajord.

Planen er å selge kårboligen på åpent marked. Søker skal renovere våningshuset på bruket og oppføre tilbygg mot sør. Bygningsmassen på bruket for øvrig skal vedlikeholdes og stå som i dag av hensyn til le og kulturlandskap.

Landbrukseiendommen "Reitan" 30/4 er på totalt 142 daa, fordelt på 101 daa fulldyrka jord, 32 daa produktiv skog og 9 daa annet areal. Eiendommen ligger i et godt jordbruksområde. Arealene er samlet i kort avstand fra tunet og har god arrondering. Drifta er avviklet og jord og melkekvote er bortleid. Søker har tatt annen utdanning og har ingen planer om å gjenoppta drifta.

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 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 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 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 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.

Administrasjonens vurdering:

Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Den omsøkte parsellen med bolig og garasje ligger i umiddelbar nærhet til gårdstunet. Dersom bruket hadde vært i aktiv drift ville beliggenheten kunne vurderes som problematisk for drifta av bruket. Men i og med at jord og kvote er bortleid anses fradelingen ikke å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper.

Parsellen som søkes fradelt har ikke egen adkomst inn fra fylkesvegen. Ut fra kartet som følger søknaden kan det se ut som at enkleste adkomsten ville være på sørsiden av våningshuset og inn foran kårboligen på nordsiden av garasjen. Men planene om nytt tilbygg til våningshuset gjør denne traseen umulig. Dessuten opplyses det å være vanskeligere vind- og snøforhold på sørsiden enn på nordsiden av tunet.

Dersom bruket hadde vært i aktiv drift ville en vært skeptisk til at ny innkjørsel til kårboligen skulle gå nord og øst for gårdstunet og skape et skille mellom bygningsmassen og dyrkajorda. Men i og med at drifta på bruket er avviklet vurderes ikke den planlagte adkomsten å ville gi drifts- eller miljømessige ulemper for videre drift av jordbruksarealene. Ferdigstilling av ny adkomst på østsiden av tunet vil kreve omdisponering av noe dyrkajord i kantsonen inn mot

tunet, anslagsvis inntil 200 m² dyrkajord. En forutsetter at denne omdisponeringa minimeres mest mulig.

Kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og hensynet til folkehelse i området vurderes ikke å bli påvirket i negativ retning av den omsøkte fradelingen.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av inntil 0,2 daa dyrkajord til fullføring av adkomstveg til fradelt bebygd tomt fra «Reitan» gnr 30 bnr 4 i Bjugn kommune. Det er et vilkår for fradelinga at den nye boligeiendommen sikres godkjent adkomst.

Med hjemmel i jordlovens § 9 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn fradeling av ca 1 daa bebygd areal fra landbrukseiendommen «Reitan» gnr 30 bnr 4 i Bjugn kommune.

Med hjemmel i jordlovens § 12 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn fradeling av ca 1 daa bebygd areal fra landbrukseiendommen "Reitan" gnr 30 bnr 4 i Bjugn kommune.

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.

Med hilsen

*Ketil Kvam
Saksbehandler*

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling - 1627/30/4
- 2 Fasadetegning tilbygg våningshus gården

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.