

Landbrukskontoret

Ørland/Bjugn



Robert Hellem og Rita M. Rabban
Øseveien 30
7167 VALLERSUND

Deres ref.

Vår ref.
14552/2015/1627/81/7/EDMBAK

Dato
17.12.2015

SVAR PÅ DELINGSSAK - 1627/81/7 - ROBERT HELLEM OG RITA M. RABBAN

Saksnr.: 2015/1586
Eiendom.: 1627 Gnr: 81, Bnr: 7
Vedtak nr.: 15/106
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Robert Hellem og Rita M. Rabban søkte 16.09.2015 om samtykke til fradeling av en boligtomt fra sin landbrukseiendom "Fauskan", gnr 81, bnr 7, i Bjugn. Størrelse på tomte er ikke oppgitt, men ut ifra kartet ser den ut til å være ca. 0,7 daa. Arealet skal benyttes til boligtomt for Rita M. Rabban. Utskillelsen av tomte er tenkt som en del i oppgjøret etter et samlivsbrudd.

Arealet som søkes fradelt ligger ved grendeveien og er betegnet som «innmarksbeite» i gårdskartet. Det er lenge siden arealet har blitt brukt til beite. Adkomst fra grendeveien er enkel. Arealet er smalt og har fulldyrka mark på tre sider. Søndre del av tomtearealet grenser opp mot en berghaug. Tomte består hovedsakelig av grunnlendt grasmark. Øst for tomte i grensa mot Kåre Tårnes går det et steingjerde.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone med byggeforbud. Det søkes om en tomte på de arealene på eiendommen som er utlagt til landbruksformål. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling.

Over halvparten av eiendommens totalareal er i kommuneplanens arealdel for Vallersund lagt ut til boligbygging. Det gjelder søndre del av eiendommen. Se vedlegg.

Søkerne hevder at det vil være for dyrt for dem å regulere disse områdene og legge til rette for boligbygging her. Utgifter til strømtilknytning, vei, vann, kloakk mm. vil kunne bli høge. De har derfor ikke vurdert alternative tomteplasseringer på det store boligbyggingsområdet.

Eiendommen "Fauskan", gnr 81 bnr 7, er på totalt 91 daa, fordelt på 35 daa fulldyrka jord, 1 daa innmarksbeite, 1 daa produktiv skog og 54 daa annet areal. Eiendommen er ifølge gårdskartet også deleier i Ursfjellet sameie.

Dyrkajorda på bruket er bortleid. Ca. 50 daa av eiendommens totalareal er utlagt til boligformål i kommuneplanens arealdel for Vallersund. Arealet fordeler seg på ca. 7 daa fulldyrka jord og ca. 43 daa annet areal.

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 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.

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 som i kommunale planer ikke er tiltenkt til boligbygging. Arealet er veldig smalt. Dersom det godkjennes en boligtomt på stedet kan det føre til framtidige behov for tomteutvidelse inn på dyrka mark. I tillegg kan det nevnte steingjerdet mellom eiendommene bli ødelagt.

Området der boligtomta planlegges fradelt brukes sannsynligvis av bla. rådyr, men det er ikke gjort registreringer som tyder på at arealet er viktig for naturmangfoldet.

Av hensyn til kulturlandskapet vil kanskje heller ikke den omsøkte fradelingen være å anbefale.

Det er lagt ut store arealer til boligbygging ellers på eiendommen og det er mest naturlig at ny boligbygging lokaliseres dit. Vi antar at det vil være svært vanskelig å få godkjent dispensasjonssøknaden også etter Plan og bygningsloven.

Det omsøkte arealet er smalt og har innmark på flere sider. Det vil kunne medføre driftsmessige ulemper at det etableres en bolig på stedet.

Fradeling av omsøkte boligtomt kan derfor ikke anbefales.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 9 avslås omdisponering av ca. 0,7 daa innmarksbeite til ny boligtomt fra landbrukseiendommen "Fauskan", gnr 81 bnr 7, i Bjugn.

Med hjemmel i jordlovens § 12 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen av en boligtomt på ca. 0,7 daa, fra samme eiendom.

Begrunnelse for at søknaden avslås:

Det er lagt ut store arealer til boligbygging ellers på eiendommen "Fauskan". Det er mest naturlig at ny boligbygging lokaliseres dit.

Hensynet til kulturlandskapet og til driftsmessige ulemper for landbruket taler ikke for at det etableres en bolig på stedet.

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

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Kopi til:

Bjugn kommune Rådhuset 7160 Bjugn

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling av boligtomt - 1627/81/7 - jordlovsbehandling
- 2 Kommunedelplan Vallersund
- 3 Gårdskart - 1627/81/7

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.