

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Edmar Bakøy

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	25.09.2013

Einar Ratdal - deling av grunneiendom - gnr. 14 bnr. 3

Vedlegg:

- Søknad.
- Kart
- Nytt kart etter befarings.
- Uttalelse fra fylkesmannen

Sakens bakgrunn og innhold.

Einar Ratdal søker 26.11.2012 om samtykke til fradeling av ca 3 daa innmark og skogareal fra sin landbrukseiendom "Grønbugten" gnr 14 bnr 3 i Bjugn. Arealet skal benyttes som tomteareal til boliger til eierens barn.

Arealet som søkes fradelt ligger i et område på eiendommen med grunnlendt jordbruksareal og blandingskog.

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

Eiendommen "Grønbugten" 14/3 er på totalt 180 daa, fordelt på 73 daa fulldyrka jord, 2 daa innmarksbeite, 27 daa produktiv skog og 78 daa annet areal. 54 daa av dyrkajorda på bruket leies ut til et annet gårdsbruk. Det søkes ikke om produksjonstilskudd på resterende jordbruksareal.

Etter befarings med saksbehandler ble det tegnet et nytt kart (se vedlegg) der det ble inntegnet tre tomter i området vest for avlingsvei. Dersom disse tomtene fradeles vil det medgå et areal på ca 5,5 da

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag avd. for landbruk og bygdeutvikling har uttalt at fradeling av dyrkamark utenom det som er avsatt i kommuneplanen frarådes. Miljøvernabdelingen fraråder også fradelinger i området da det uthuler bestemmelsene i ny kommuneplan

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 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 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 vanskelig i forhold til jordlovens bestemmelser og behandles derfor som politisk sak. Det vises til uttalelser fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag som fraråder at de omsøkte fradelinger blir godkjent.

De foreslåtte tomteplasseringene etter befaring med landbrukskontoret (vedl nr 5) gir en god arrondering i forhold til bruk av resten av dyrkajorda på eiendommen. Det er likevel en ulempe at det må beslaglegges 1 - 2 dekar fulldyrkajord hvis arealene omdisponeres på denne måten.

En bør derfor se om det kan gjøres endringer som medfører at mindre fulldyrka jord blir berørt.

Hvis atkomstveien til dyrkajorda legges på utsida og ikke mellom tomtene vurderes fradelingen ikke til å gi så store drifts- eller miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes noe av den omsøkte fradelingen.

Utlegging av tomter i området vurderes ikke å gi spesielle negative konsekvenser for naturmiljøet.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det likevel som positivt at det etableres nye boligtomter i Kotengs-området.

Lederens innstilling:

Med hjemmel i jordlovens § 9 - 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av inntil 3 daa grunnlendt innmark og skogareal fra landbrukseiendommen "Grønbugten" gnr 14 bnr 3 i Bjugn som areal til 3 boligtomter. Fradeling på samme sted godkjennes ikke hvis det er til fritidsbebyggelse. Tomtene må fortrinnsvis legges utenom fulldyrka jord i henhold til Skog og Landskaps gårdskart. Endelig plassering av tomtene må skje i samråd med Landbrukskontoret i Ørland og Bjugn.

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort.