

Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Thomas Schjølberg
Storslåttøya
7152 KRÅKVÅG

Dato: 09.10.2013

Thomas Schjølberg og Marthe Hildrum - 1621/59/5 - Omdisponering av areal til bolig. Behandling etter jordloven.

Saksnr.: 2013/2393
Eiendom.: Gnr: 59, Bnr: 5
Vedtak nr.: 13/35
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Vedlegg: - Søknad
- Situasjonsskart

Saksopplysninger:

I brev datert 20.07.13 søker Thomas Schjølberg og Marthe Hildrum om "byggetillatelse" for oppføring av ny egen bolig på sin eiendom gnr. 59, bnr. 5 på Storslåttøya på Kråkvåg.

De bor i dag i et lite eldre hus som er lite egnet for en familie på 5. De ønsker å satse på fortsatt bosetting på øya, og driver i dag hytteutleie mm. Det søkes ikke om fradeling av boligtomten.

Området der boligen ønskes plassert ligger i område som i kommunedelplanen for Storfosna - Kråkvåg er underlagt planformål LNF, sone 1, hvor det er forbud mot spredt bolig - og fritidsbebyggelse. Tiltaket forutsetter derfor dispensasjon fra delplanen.

Søknaden har vært oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag som har avgitt sin uttalelse i brev av 20.09.13. Fylkesmannen viser generelt til at 100-metersbeltet langs sjøen er definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud. Der det allikevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter en langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvis tiltak.

Fylkesmannen mener det er uheldig dersom kommunen åpner for en ytterligere bit for bit utbygging av strandsonen, da dette over tid kan få negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og landskap. Fylkesmannen fraråder derfor at det gis dispensasjon.

Fylkesmannens uttalelse ble oversendt tiltakshaver som da valgte å trekke boligen noe nærmere eksisterende bebyggelse. Avstanden fra nærmeste strandsone er da henholdsvis ca. 50 m mot øst og ca. 90 m mot bukt i nordvest (tidligere henholdsvis ca. 50 m og 70 m). Avstanden mot øst anses imidlertid mindre relevant da en her har en eksisterende fritidsbolig mye nærmere sjøen.

Arealet som søkes omdisponert består hovedsakelig av grunnlendt mark med berg i dagen og noe grasbevokst beitemark. Arealet der tomte ligger er karakterisert som innmarksbeite på gårdskartet. Adkomstvei går forbi en naboeiendom og det huset familien nå er bosatt på. Trasseen virker litt kronglete og uoversiktlig hvis det ikke gjøres tiltak for å forbedre forholdene.

Det finnes imidlertid få andre brukbare alternative tomte plasseringer på eiendommen.

Bakenfor det foreslåtte tomteområdet strekker Storslåtøya seg nordover. Her ligger ca 35 daa innmarksbeite, 4,3 daa fulldyrka jord og andre arealer. Kjøring i fjæra har vært brukt som atkomst til disse arealene.

Eiendommen " Storslåtøya gnr. 59, bnr. 5 " er på totalt 113 daa, fordelt på 17 daa fulldyrka jord, 40 daa innmarksbeite og 56 daa annet areal. Dyrkajorda og deler av beitemarka på eiendommen leies av Karl Johan Dahl, Kråkvåg.

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.

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

Arealet der den foreslåtte tomte ligger er ikke så verdifullt for landbruk i og med at det er mye berg her. For å sikre adkomst utenom fjæra til nordre del av Storslåttøya bør det settes av en adkomst-trasse i søkket sør for den omsøkte tomte.

Omdisponeringen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes i mindre grad av det planlagte huset i og med at det kommer i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det vurderes ikke til å gi vesentlige miljømessige ulemper. Det vises for øvrig til behandling i planutvalget når det gjelder naturmangfoldloven og plan og bygningsloven.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det imidlertid som positivt at nåværende eiere kan bygge ny bolig. Hensynet til bosetting gjør at søknaden bør innvilges etter jordloven.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av ca 1 daa innmarksbeite til boligformål fra eiendommen " Storslåtøya gnr. 59, bnr. 5 " i Ørland.

Det forutsettes at det settes av en adkomst-trasse til nordre del av Storslåtøya forbi omsøkt boligtomt.

NB! Dersom omdisponering ikke er foretatt innen tre år etter at samtykke er gitt, faller samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk. F.eks. plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, 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.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

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.