

Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Gørill Eide Martinsen
Klakken
7160 BJUGN

Dato: 07.05.2013

Svar på søknad fra Gørill Eide Martinsen - fradeling av arealer til boligformål fra landbrukseiendommen "Klakken" gnr 28 bnr 2 i Bjugn

Saksnr.: 2013/599
Eiendom.: 1627 Gnr: 28 , Bnr: 2 m fl "Klakken"
Vedtak nr.: 13/23
Saksbeh.: Bernt Jørgen Stranden

Saksopplysninger:

Gørill Eide Martinsen søker 19.02.2013 om samtykke til fradeling av tre parseller på til sammen ca 4,5 daa fra sin landbrukseiendom "Klakken" gnr 28 bnr 2 m fl i Bjugn. Arealene er tenkt benyttet til framtidig boligformål for gårdbrukerparets tre barn som snart er i etableringsfasen.

Parsellene som søkes fradelt ligger ca 200 m sydvest for tunet på "Klakken". Parsell 1 ligger på en haug og er på ca 1,0 daa, fordelt på 0,3 daa lavbonitet skog og ca 0,7 daa annet areal. Parsell 2 og 3 ligger begge hovedsakelig på dyrket mark. Parsell 2 er på ca 1,5 daa fulldyrka jord. Parsell 3 er på ca 2 daa, fordelt på ca 1,7 daa fulldyrka jord og 0,3 daa annet areal.

Etter konsultasjon med lederen i Landbruksnemnda fikk søkeren v/ektefelle Kay Martinsen muntlig tilbakemelding 06.05.13 om at det IKKE ville bli gitt samtykke til fradeling av parsell 2 og 3 av jordvernhensyn. Søkeren frafalt da søknaden om fradeling av parsell 2 og 3, men opprettholdt søknaden om fradeling av parsell 1.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging.

Eiendommen "Klakken" 28/2 er på totalt 286 daa, fordelt på 114 daa fulldyrka jord, 4 daa innmarksbeite, 35 daa produktiv skog og 133 daa annet areal. Bruket har vært forpaktet bort de siste årene, men er nå tilbake til eierens disposisjon igjen.

Rettslig utgangspunkt:

Deling Jordloven §12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. Med eiendom menes også rettigheter som ligger til eiendommen og deler av sameie. Forbudet mot deling gjelder også forpaking, tomtefeste og lignende leie eller bruksrett til del av eiendommen når retten er stiftet for mer enn 10 år, eller ikke kan sies opp av eieren (utleieren).

Det kan gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til om delingen vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken og hensynet til kulturlandskapet.

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:

Etter frafall av søknaden om fradeling av parsell 2 og 3 vurderes søknaden som kurant i forhold til jordlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Den omsøkte fradelingen av parsell 1 samt tilliggende haugarealer på den tidligere fradelte eiendommen 28/33 på 2,5 daa vil etter søkerens vurdering dekke behovet for framtidige boligarealer til de 3 barna.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukeiendommen kan gi. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet og det biologiske mangfoldet påvirkes ikke av den omsøkte fradelingen.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området og må følgelig behandles som dispensasjonssak. Vi vurderer det imidlertid som positivt at det etableres attraktive boligtomter i Klakken-området.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til den omsøkte fradelingen av parsell 1 på ca 1,0 daa, fordelt på 0,3 daa lavbonitet skog og ca 0,7 daa annet areal fra landbrukseiendommen "Klakken" gnr 28 bnr 2 m fl i Bjugn til boligformål.

Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter plan- og bygningsloven.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Bernt Jørgen Stranden
Jordbrukssjef

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.