

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Tine Søfteland**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Klage på vedtak om fradeling av tilleggsareal til gnr 11, bnr 39 i Bjugn, Nina Ressem og Anne S. Nielsen

Vedlegg:

1. Klage
2. Tidligere saksframlegg med vedlegg

Sakens bakgrunn og innhold

Nina Ressem klager i brev datert 02.07.2014 på vedtaket i sak 14/34 hvor hun får avslag på søknaden om fradeling av ca 0.5 dekar fulldyrket jord og ca 0.6 dekar jorddekt fastmark som tilleggsareal til boligeiendommen gnr 11, bnr 39.

Sissel Johnsen på gnr 16, bnr 11 m.fl. i Bjugn søkte 22.05.13 om samtykke til fradeling av ca 1.1 dekar som tilleggsareal til boligeiendommen gnr 16, bnr 39. Eiendommen er et gårdstun som ble fradelt i 1995 da jorda på eiendommen Østheim gnr 16, bnr 5 ble solgt som tilleggsjord til gnr 16, bnr 11 m.fl. Gårdstuntomta som brukes som bolig er på 2.5 dekar, og er klassifisert som jorddekt fastmark. Tomta er omkranset av dyrkajord på alle sider, og jordbruksarealene er del av et større sammenhengende dyrkajordområde. Omsøkt areal består av ca 0.5 dekar fulldyrket jord og ca 0.6 dekar jorddekt fastmark. Arealet skal nyttes til plen/uteområde. Samtidig ønsker en å få en bedre arrondering rundt fjøset. Deler av arealet nyttes pr i dag til hageformål, samt vei inn til eiendommen. Gnr 16, bnr 39 eies av Anne Sofie Nielsen og Nina Ressem.

Nina Ressem kom i brev datert 14.05.14 med tilleggsopplysninger hvor hun bla opplyste at jordstykket som ligger mellom veien og fjøset som nå ønskes fradelt, tidligere ble brukt som skotthyllbane. Det har derfor ikke vært brukt som dyrkajord på mange år. Eier av landbrukseiendommen har tilbudt henne å overta arealet ettersom det er så trangt at det er vanskelig å få redskap dit. Hun påpeker også at tuntomta er stor i forhold til at det kun er en boenhet her, men mesteparten består av driftsbygningen som hun ikke kan nytte til dyr, ettersom hun ikke har eget uteareal. Planen da hun kjøpte eiendommen var opprinnelig at deler av fjøset skulle leies ut til stall for 1-2 hester, slik at hun kunne tjene litt penger.

Saken ble behandlet som delegert sak (14/34) med følgende vedtak:

1. Med hjemmel i jordlovens § 9 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn den omsøkte omdisponering av ca 0.5 daa dyrkajord til hage/uteformål på landbrukseiendommen gnr 16, bnr 11 m.fl i Bjugn.
2. Med hjemmel i jordlovens § 12 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen på ca 0.5 dekar fulldyrket og ca 0.6 dekar jorddekt fastmark til uteområde/plen som tilleggsareal til gnr 16, bnr 39 fra landbrukseiendommen gnr 16, bnr 11

m. fl. i Bjugn.

Avslaget er begrunnet ut fra hensynet til avkastningen og jordvernet.

Avslaget ble påklaget 02.07.14 med følgende begrunnelse: Avslaget er gitt ut fra hensyn til avkastning, men ut fra kartet er det stykket som er dyrkajord lite og litt kronglete å komme til. En antar derfor at det må ta lengre tid å pløye/slå et slikt stykke, slik at det blir lite avkastning igjen, noe som også eier har antydnet. Det er også en vei der som vil være begrensende for arbeid på stykket.

I følge klager har ikke dyrkajorda vært brukt til jordbruksformål siden tunet ble fradelt i 1995. Arealet har aldri vært brukt av nåværende eier. Det har vært brukt av eier av gnr 16, bnr 39 som plen og skotthyllbane. Det anføres videre at det er bedre at arealet blir lagt til gnr 16, bnr 39, slik at de får en mulighet til å utnytte eiendommen, sånn at de for eksempel kan leie ut deler av fjøset til hester eller anlegge grønnsakshage, enn at det nå ligger brakk.

Eiendommen Rotbakken gnr 16, bnr 11 m.fl. ligger på Lia i Bjugn, og består i følge gårdskartet av 209.3 dekar fulldyrket areal, 14.5 dekar skog med høg bonitet, 18.9 dekar skog med middels bonitet, 25.4 dekar skog med lav bonitet, 38.1 dekar uproduktiv skog, samt 39.4 dekar annet areal, totalt 345.6 dekar. Produksjonen på bruket er melk- og kjøttproduksjon med en disponibel melkekvote i 2014 på 166 254 liter.

Området er i kommuneplanens arealdel klassifisert som LNFR - sone, og utløser derfor dispensasjonskrav i forhold til plan- og bygningsloven for å kunne gjennomføres.

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 forpaktning, 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

Det foreslåtte tilleggsarealet består av dyrkajord og jorddekt fastmark. Selv om arealet ikke har vært bruk på mange år er det fremdeles dyrkajord og klassifisert som dette i henhold til Gårdskartet. Tomta tilleggsarealet skal tillegges er stor med sine 2.5 dekar. Da tunet ble

godkjent fradelt i 1995 var det tomt med naturlig avgrensning på inntil 2.5 dekar som ble innvilget. Det er viktig å skape attraktive boligeiendommen, men det er lite ønskelig at dyrkajord fradeles til et slikt formål som skissert.

Landbruksnemnda behandlet i mars i år en tilsvarende sak hvor det var søkt om tilleggsareal for boligeiendom til hageformål. Saken ble avslått. Her var den opprinnelige boligtomta veldig liten, og mindre dyrkaareal var berørt enn det som omsøkes i denne saken. Denne saken havnet tilslutt hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag hvor vedtaket i nemnda ble opprettholdt. Landbruksnemnda har det siste året strammet inn når det gjelder fradeling av dyrkamark.

Det er i siste revisjon av jordloven gitt noe større adgang til å tillate fradeling av landbruksarealer til boligformål, men boligtomta er stor i utgangspunktet. Vi vurderer det som positivt at det etableres attraktive boligeiendommer, så lenge det ikke skjer på fulldyrket jord.

I klagen blir det framsagt ønske om tilleggsarealer slik at deler av driftsbygningen kan leies ut til hester. Slike dyr trenger større plass enn den omsøkte fradelingen. Administrasjonen anbefaler da heller at det inngås en avtale for leie av areal, slik at det er mulig å ha hest på enten lufting eller beite.

Den omsøkte fradelingen på 1.1 dekar vurderes ikke som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi eller ut fra hensynet til jordvernet, da den ligger i tilknytting til et større sammenhengende dyrkajordområde med dyrkajord på alle sider. En slik plassering av boligeiendommer er ikke et førstevalg sett fra et landbruksmessig synspunkt, men blir akseptert når restarealet selges som tilleggsarealer til nabobruk i aktiv drift. Det er ulemper for driften av dyrkajorda å få boligbebyggelse i tilknytting til arealet. For den som bor i bolighuset vil først og fremst lukt fra spredning av husdyrgjødsel, samt støy og støv fra gårdsdrifta kunne bli et problem. Det kan medføre at driver av jorda må legge begrensninger på drifta. Omsøkt fradeling vurderes ikke å gi påregnelige miljømessige ulemper i vesentlig grad ut over slik det er i dag. Kulturlandskapet vil ikke påvirkes i negativ regning av den omsøkte fradelingen.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Dersom fradeling skal kunne gjennomføres kreves det at den godkjennes etter plan og bygningsloven i tillegg.

Leder i landbruksnemndas innstilling

1. Med hjemmel i jordlovens § 9 avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn den omsøkte omdisponeringen av ca 0.5 daa dyrkajord til hage/uteformål på landbrukseiendommen gnr 16, bnr 11 m.fl i Bjugn.

2. Med hjemmel i jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen på ca 0.5 dekar fulldyrket og ca 0.6 dekar jorddekt fastmark til uteområde/plen som tilleggsareal til gnr 16, bnr 39 fra landbrukseiendommen gnr 16, bnr 11 m. fl. i Bjugn.

Avslaget er begrunnet ut fra hensynet til avkastningen og jordvernet.