

Stig Johannes Jøssund
Rønningen
7167 VALLERSUND

Deres ref.

Vår ref.
27108/2014/81/017/BERSTR

Dato
05.12.2014

Svar på søknad om fradeling av ubebygd parsell til boligformål fra "Rønningen" gnr 81 bnr 17 i Bjugn - eier Stig Johannes Jøssund

Saksnr.: 2014/3442
Eiendom.: 1627 Gnr: 81, Bnr: 17 «Rønningen»
Vedtak nr.: 14/113
Saksbeh.: Bernt Jørgen Stranden

Saksopplysninger:

Stig Johannes Jøssund søker 31.10.2014 om samtykke til fradeling av en ubebygd parsell på ca 1,0 daa annet areal fra sin landbrukseiendom "Jøssund" gnr 81 bnr 17 i Bjugn. Parsellen som søkes fradelt tenkes benyttet til «kårbolig» for foreldrene Ann Kristin & Steinar Jøssund.

Søkerens foreldre anfører at de ønsker å bygge eget hus på fradelt tomt i nærheten av bruket, i forbindelse med generasjonsskiftet som er gjennomført på «Rønningen». Dette for å kunne bidra i arbeidet på gården og ha nær kontakt med barnebarna.

Eieren av naboeiendommen «Brubakken» 81/55 har gitt skriftlig samtykke til kjøp av nødvendig areal for framføring av adkomstvei til den nye boligtomta. Det dreier seg om ca 20 m lengde i kanten av dyrkamarka for å knytte seg på eksisterende driftsvei. I tillegg skriftlig samtykke til å benytte eksisterende driftsvei som leder fram til offentlig vei.

Landbrukseiendommen "Rønningen" 81/17 er på totalt 300 daa, fordelt på 149 daa fulldyrka jord, 22 daa innmarksbeite, 55 daa produktiv skog og 74 daa annet areal. Eiendommen ligger i et godt jordbruksområde, med jordveien rimelig godt arrondert rundt tunet. Eieren og hans familie driver selv bruket, med produksjon av melk og kjøtt. I tillegg driver han eget foretak som maskinentreprenør.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone 1. Det må derfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ved fradeling av areal fra landbrukseiendommen.

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

Det er særst positivt at melkeproduksjonen videreføres på «Rønningen» etter generasjons-skiftet. Likeså at den nye eierens familie etablerer seg i nærområdet. Dette har mange positive effekter for gården, grenda og bygda.

Den omsøkte parsellen har en fornuftig arrondering som gir «Rønningen» framtidig adkomst til jordbruksarealene som ligger sydøst for parsellen.

Den vedlagte avtalen med «Brubakken» 81/55 åpner for å søke om fradeling av grunn til ny adkomst i ca 20 m lengde fra den eksisterende driftsveien og inn til den omsøkte parsellen. Den nye adkomsten vil i all hovedsak legges på «annet areal» i kanten av dyrkamarka.

Alternativt kan det inngås en servituttavtale med «Brubakken» som gir både «Rønningen» og den omsøkte parsellen en varig rettighet til å benytte den nye adkomsten og den eksisterende driftsveien på nærmere angitte vilkår. Det vil bli en langt rimeligere løsning.

Området i tilknytning til Jøssundstrømmen har stor botanisk verneinteresse og er omtalt i Miljødirektoratets Naturbase. Den omsøkte tomta ligger helt i ytterkanten av dette området. Søkeren er kjent med dette og har i søknaden redegjort for hvordan de vil hensynta forholdet i sin plan for utbygging av den omsøkte parsellen.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi.

Den omsøkte fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper.

Hensynet til kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og folkehelseperspektivet vurderes ikke til å bli påvirket i negativ retning av den omsøkte fradelingen.

Saksområdet er delegert til 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 ca 1,0 daa ubebygd areal til boligformål fra landbrukseiendommen "Rønningen" gnr 81 bnr 17 i Bjugn.

Til orientering:

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk, herunder plan- og bygningsloven 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, samt oppmåling og tinglysing.

Med hilsen

Bernt Jørgen Stranden
Landbrukssjef i Ørland/Bjugn

Kopi til:

Ann Kristin & Steinar Jøssund Rønningen 7167 VALLERSUND

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.