



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

KOPI

13/1503

Saksbehandler
Trine Gevingås
Landbruk og bygdeutvikling

Innvalgstelefon
73 19 92 72

Vår dato
08.12.2014
Deres dato

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2014/8497-422.5
Deres ref.

Sissel Johnsen
Lia
7160 BJUGN

Stadfestelse av kommunens vedtak i sak som gjelder fradeling av tilleggsareal til boligeiendom - eiendommen Bjugn 16/11

Fylkesmannen har ved kommunens oversendelse datert 06.11.2014 mottatt ovennevnte sak for klagebehandling etter jordloven.

Saksopplysninger:

Du har søkt om fradeling av om lag 1,1 dekar fra din eiendom gnr. 16 bnr. 11 m.fl. i Bjugn. Formålet med fradelingen er å legge det omsøkte arealet som tillegg til boligeiendommen gnr. 16 bnr. 39, som eies av Anne Sofie Nielsen og Nina Ressem. Boligeiendommen gnr. 16 bnr. 39 er et gårdstun som ble fradelt i 1995 da jorda som tilhørte tunet ble solgt som tilleggsjord til gnr. 16 bnr. 11.

Boligeiendommen som består av det tidligere gårdstunet har et areal på 2,5 dekar. Eiendommen er omkranset av dyrka jord på alle kanter. Tilleggsarealet som er søkt fradelt til denne boligeiendommen er på 1,1 dekar, og består av 0,5 dekar fulldyrket jord og 0,6 dekar jorddekt fastmark. Tilleggsarealet skal nyttes til plen/uteområde og bedre arronderingen av tuntomta. Deler av det omsøkte tilleggsarealet brukes per i dag til hageformål samt vei til boligeiendommen.

Vi viser for øvrig til kommunens saksopplysninger.

Bjugn kommune ved felles landbrukskontor for Ørland og Bjugn har behandlet saken administrativt og fattet avslagsvedtak som er datert 15.05.2014.

Nina Ressem og Anne Sofie Nielsen har ved brev datert 02.07.2014 påklaget kommunens vedtak. Vi legger til grunn at klagen er rettidig. Bjugn kommune ved felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn har behandlet klagen i møte den 30.10.2014, men den ble ikke tatt til følge. Nemnda har vært på befaring, og det foreligger bilder av arealet som er søkt fradelt og området rundt.

Rettslig grunnlag:

Embetsledelse og
administrasjonsstab

Kommunal- og
samordningsstab

Justis- og
beredskapsavdeling

Landbruk og
bygdeutvikling

Miljøvern-
avdeling

Oppvekst- og
utdanningsavdeling

Sosial- og
helseavdeling
Telefaks 73 19 93 01

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.

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.

Dette følger av §§ 9 og 12 i jordloven.

Klageinstansens kompetanse:

Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.

Dette følger av forvaltningsloven § 34.

Fylkesmannens vurdering:

Da gårdstunet ble fradelt i 1995 fikk det en tomtestørrelse som må anses for å være tilstrekkelig i forhold til bygningsmassen. Denne eiendommen er nå å regne som en boligeiendom, og den ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til landbruks- natur og friluftsområde (LNF). Dette innebærer at hensynet til de som har boligeiendommer i et slikt område ikke kan gis fortrinnsrett framfor de interessene som arealbrukskategorien skal ivareta med mindre det er noe spesielt som tilsier en slik løsning.

Fradeling av 1,1 dekar, hvorav 0,5 dekar er fulldyrket, er isolert sett ikke av stor betydning for drift av landbrukseiendommen gnr. 16 bnr. 11, eller denne eiendommens inntekspotensial. Fradeling av tilleggsareal til boligeiendommer er imidlertid ikke noen sjeldent forekommende sakstype. I sum vil disse sakene kunne utgjøre en del dersom hovedregelen skal være at fulldyrket areal blir fradelt. Fylkesmannen har merket seg at felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn kommuner har lagt seg på en restriktiv praksis i disse sakene. Dette er en praksis det er hjemmel for etter jordloven §§ 9 og 12, og som vi støtter.

Vi har sett bildene som er vedlagt saken, og merket oss opplysningene om at deler av arealet som er søkt fradelt allerede er opparbeidet til hage og vei.

Fradeling av gårdstun og etablering av boligeiendommer i umiddelbar nærhet til jordbruksarealer som er i drift, vil kunne by på konflikter mellom boligeiere og de som driver jordbruksvirksomhet. Dette ut fra de erfaringer som landbruksmyndighetene har med konflikter mellom de som er eiere av boliger/fritidsboliger og de som driver jordbruksvirksomhet. Konfliktene har ofte sitt opphav i at jordbruksarealene gjødsles, at det brukes jordbruksmaskiner o.l.

Slike konflikter kan over tid føre til restriksjoner på jordbruksdrifta. Disse ulempene vil kunne forsterkes ved at en aksepterer gradvise utvidelser av boligeiendommene på bekostning av jordbruksareal.

Fylkesmannen finner etter dette at det ikke er grunnlag for å gi samtykke til omdisponering av 1,1 dekar som tillegg til boligeiendommen gnr. 16 bnr. 39. Det vil etter dette heller ikke være grunnlag for å gi delingssamtykke, jf. jordloven § 12.

Det fattes etter dette følgende

Vedtak:

Med hjemmel i jordloven § 12 stadfestes vedtak fattet av felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn i møte den 15.05.2014.

Søknaden om fradeling av 1,1 dekar fra gnr. 16 bnr. 11 er avslått.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Tore Bjørkli (e.f.)
landbruksdirektør

Magnhild Melandsø
underdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Landbrukskontoret for Ørland/Bjugn Postboks 401 7129 BREKSTAD
Nina Ressem og Anne Sofie Nielsen 7160 BJUGN