

Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Aslak Søtvik
Søtvik
7160 BJUGN

Dato: 19.06.2013

Aslak Søtvik - fradeling av tilleggsareal fra gnr. 36 bnr. 1 til gnr. 36 bnr. 15

Saksnr.: 2013/124
Eiendom.: 1627 Gnr: 36, Bnr: 1
Vedtak nr.: 13/28
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Vedlegg: - Søknad
- Situasjonkart
- Tilleggsopplysninger

Saksopplysninger:

Aslak Søtvik søker 09.01.2013 om samtykke til fradeling av tre parseller på til sammen ca 1,2 daa fra sin landbrukseiendom "Søtvik ytre" gnr 36 bnr 1 i Bjugn. Arealet skal benyttes som tilleggsareal til fritidsdommen "Vorpstykket" gnr 36 bnr 15 m fl. eier Berit Moen, Brekstad.

Arealet i parsell nr. 1 (ca 150 m²) og nr. 2 (ca 800 m³) består av brakklagt dyrkajord og beite som ikke har vært i bruk de siste 15 - 20 årene. Disse arealene er i tillegg innklemmt mellom veier og andre tomteparseller og er vanskelig å benytte i vanlig landbruksdrift.

Parsell nr. 3 (ca 200 m²) er tomt for en bygning på ca 70 m² som står kloss inntil fylkesvei nr 231 på strekningen Høybakken - Stallvika. Bygningen er av gammel årgang og har tidligere blitt brukt til høylager/lager. Eier opplyser at bygningen ønskes solgt da den brukes lite og vil kreve vedlikehold framover.

Kjøper opplyser at noe av bakgrunnen for at parsellene ønskes kjøpt er at hun vil *ivareta det lille "busmannsplassmiljø" som eksisterer rundt Vorpstykket*. Berit Moen eier fra før bruksnr 15, 40 og 41. Med tillegg av parsell 1 og 2 vil det bli et samlet areal på ca 2,6 dekar på øversida av veien.

Området er i kommuneplanens arealdel utlagt som *område for nåværende fritidsbebyggelse*. De 3 omsøkte parsellene er regulert til landbruksformål.

Eiendommen "Søtvik ytre" 36/1 er på totalt 2348 daa, fordelt på 29 daa fulldyrka jord, 18 daa innmarksbeite, 1136 daa produktiv skog og 1175 daa annet areal. Fjøset på gården er innredet til boligformål. Aslak Søtvik er i ferd med/har flyttet fra gården og leier ut hovedbygning og fjøs. Dyrkajorda på bruket leies ut til en gårdbruker i området. På eiendommen er det også et minikraftverk som utnytter fallhøyden fra Søtvikvatnet ned til sjøen. Det er aktuelt å bestille hogstmaskin for å drive ut skog på eiendommen.

Området ved Vorpstykket har som navnet peker på i tidligere tider vært brukt til "laksevorp". Laksevorpa er nevnt i pappirer fra 1700 tallet. Den har eget bruksnr. 6 og er verdsatt med egen skyldmark. Bruksnr. 6 har ikke blitt innmålt på kart da det tidligere var samme eier på bruksnr 1 og 6. Laksevorpa ble ikke med i overføringen da Aslak Søtvik overtok gården og står fortsatt oppført på tidligere eier(e). Kommunen har mottatt skriv fra Anders Søtviks advokat som ønsker en grenseavklaring mellom bruksnr 1 og 6. Det kan bli opprettet jordskiftesak for å klarlegge rettighetsforholdene.

Det kan være uheldig for landbrukseiendommen å fradele eksisterende bygninger. Hvis det på et senere tidspunkt blir behov for disse. Bygningen kan feks. benyttes som lagerplass for utstyr. Området ved høyløa brukes som avkjøring og adkomst for landbrukseiendommen Søtvik ytres arealer på nedsida av veien. For noen få år siden ble stedet benyttet til utsetting av kilenot.

Andre forhold som kommunen må vurdere i forbindelse med fradeling av parsell nr 3.

Statens vegvesen ønsker å innløse lagerbygningen (høyløa) som står kloss inntil veien. Om vinteren kommer takras fra bygningen inn på veien og dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Berit Moen har fra før to naustplasser i regulert naustområde i nærheten.

Det er uheldig i forhold til ferdsel over veien å opprette en fritidseiendom på begge sider av en offentlig vei.

Det aktuelle området ved Vorpstykket brukes også mye av allmennheten da det er lett tilgang til sjøen og mulighet for parkering ved høyløa. Det er en fin fiskeplass på berget utenfor Vorpstykket. En etablering av fritidseiendom vil kunne føre til "privatisering" av strandområdet.

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 forpaktning, 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:

Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak. Det er ingen ting som tilsier at fradelingen vil være i strid med de hensyn kommunen skal vurdere i forhold til naturmangfoldlovens § 8 - 12.

Den omsøkte fradelingen av parsell nr. 1 og 2 vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Det samlede arealet på fritidseiendommen 36 bnr 15 m. fl. blir med tillegg av parsell 1 og 2 på ca 2,6 da. Dette vurderes som et stort areal til en fritidseiendom, men godkjennes likevel ettersom det er en gammel husmannsplass som ønskes ivaretatt. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper ved fradeling av parsell 1 og 2. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke i nevneverdig grad av denne fradelingen.

Fradeling av parsel nr 3 frarådes av flere grunner. Kommunen kan ikke godkjenne fradeling av arealer før rettsituasjonen i forbindelse med laksevorpa gnr 36 bnr 6 er avklart.

Lagerbygningen (høyløa) bør fjernes fordi den ligger for nært Fylkesvei 231.

Det er også uheldig å fradele arealer som kan benyttes til adkomst for landbrukseiendommens eget bruk.

Kommunen må også vurdere fradelingen i forhold til andre tema, bla. etter Plan og bygningsloven.

Saksområdet er delegert til Enbet 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 og 2 med til sammen ca 0,95 daa tidligere dyrkamark og beite fra landbrukseiendommen "Søtvik" gnr 36 bnr 1 i Bjugn som tilleggsareal til fritidseiendommen "Vorpstykket" gnr 36 bnr 15 m. fl.

NB! Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk.. F.eks. plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven...

Fylkesmannen har innen rimelig tid mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Landbrukskontoret godkjenner ikke fradeling av parsell nr 3 på nedsida av fylkesvei 231.

Begrunnelse:

Kommunen kan ikke godkjenne fradeling av arealer før rettsituasjonen i forbindelse med "laksevorpa" gnr 36 bnr 6 er avklart.

Lagerbygningen (høyløa) ønskes innløst av Statens vegvesen da den kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Det er uheldig å fradele arealer som kan benyttes til adkomst for landbrukseiendommens eget bruk.

Kommunen må også vurdere fradelingen i forhold til andre lover feks. etter Plan og bygningsloven.

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.