

Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Hege Olden
Olden
7168 LYSØYSUNDET

Dato: 02.10.2013

Hege Olden - fradeling av festegrund til Olden Vannverk, behandling etter jordloven.

Saksnr.: 2013/831
Eiendom.: 1627 Gnr: 68, Bnr: 10
Vedtaks nr.: 13/34
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Vedlegg: - Søknad
- Situasjonkart

Saksopplysninger:

Hege Olden søker 09.04.2013 om samtykke til bortleie over 10 år av en ca 1 daa stor festetomt fra sin landbrukseiendom "Lund", gnr 68 bnr 10 og 114 i Bjugn. Arealet skal benyttes til tomt for nytt renseanlegg til Olden vannverk.

Arealet som søkes fradelt består av dyrkamark og ligger på grensa mot nabo Jim Slette, gnr 68 bnr 23. Tomta ligger i et hjørne av jordstykket det søkes omdisponert fra. Tomta har også gunstig beliggenhet ved veien til Olden grendehus.

Olden vannverk er et privat vannverk som leverer vatn til husstandene i Oldengrenda.

Vannverket har vurdert flere ulike plasseringer for renseanlegget, men har kommet fram til at omsøkt tomt er det eneste fullgode alternativet. To andre plasseringer øst for Oldenelva ble også vurdert. Disse ble forkastet blant annet på grunn av usikker grunn (mulig kvikkleire). Et tredje alternativ på eiendommen til Jim Slette ble også undersøkt. Ulempen her er at huset må plasseres lenger inn på dyrkamarka med de ulemper dette vil medføre.

Dermed gjenstår omsøkt tomteplassering som det mest brukbare alternativet. Grunneier er også positiv til etablering her.

Tomta vil ha lett adkomst på helårs vei. Den ligger i enden av den parsellen som er kommunevei i Oldengrenda. Tomta har gode grunnforhold og muligheter for tilkobling av strøm.

Vannverket har sagt seg villig til å dyrke opp en åkerholme med et areal på ca 1,5 daa på samme jordstykke som kompensasjon for medgått areal til tomt for renseanlegget.

Ved befaring den 2. oktober ble de også klarlagt at tomtas areal kan reduseres noe da bygningen for rensesanlegget ikke blir større enn 60 m². Det må i tillegg være plass til to beredskapstanker på 50 m³ og nødvendig parkering.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har uttalt at det må finnes alternativ plassering utenom dyrkamark for rensesanlegget til Olden vannverk. Dette er forsøkt uten at det er funnet noe egnet tomteplassering.

Eiendommen "Lund" 68/10, 114 er på totalt 875 daa, fordelt på 113 daa fulldyrka jord, 2 daa innmarksbeite, 562 daa produktiv skog og 198 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket benyttes til fordyrking til egne kjøttfe og sauer.

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 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 tiltaksbaver*)

§ 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.

Den foreslåtte tomta framstår som det eneste realistiske alternativet for Olden vannverk sitt behov. Alternativ plassering utenfor dyrkamark er ikke funnet.

Arealet på tomta kan reduseres til det halve uten at det går ut over det som er dagens behov for vannverket.

I avtalen mellom grunneier og vannverket bør det også settes en forutsetning om at ubrukt areal fortsatt skal drives sammen med tilstøtende dyrkajord på eiendommen gnr 68 bnr 10, 114.

Det vil på den måten bli forholdsvis små ulemper for drift av dyrkajorda.

Den omsøkte festeavtalen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Den vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes i mindre grad av den omsøkte fradelingen.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det imidlertid slik at samfunnsmessige behov må gå foran jordvernet i denne saken.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av dyrkajord, til rensanlegg for privat vannverk, fra landbrukseiendommen "Lund", gnr 68 bnr 10 og 114 i Bjugn.

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til bortleie av dyrkajord fra samme eiendom til Olden vannverk under følgende forutsetninger:

1. Leieavtalens areal reduseres fra 1,0 til 0,5 daa.
2. Ubrukt areal av vannverket skal drives sammen med tilstøtende dyrkajord på eiendommen Lund, gnr 68 bnr 10 og 114.
3. Olden vannverk dyrker opp en åkerholme på 1,5 dekar ca 150 meter nord-øst for tomta innen utgangen av året 2014.

NB! Dersom kartforetning ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke er gitt, faller samtykket bort. Leieavtalen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk. F.eks. plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, 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

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.