

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Edmar Bakøy**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
16/3	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	11.02.2016

Behandling av klage på delingssak - 1627/33/32 - Ingrid og Jørund Romstad

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling - 1627/33/32
- 2 Fradeling av 114 daa dyrkamark og 47 daa utmark - 1627/33/32 - Ingrid og Jørund Romstad, Behandling etter jordloven.
- 3 Oversiktskart - 1627/33/32 - Ingrid og Jørund Romstad
- 4 Klage på vedtak
- 5 Nytt kart - 1627/33/32 - Ingrid og Jørund Romstad

Sakens bakgrunn og innhold

Det vises til tidligere saksbehandling i første halvår 2015. Ingrid Larsen Romstad og Jørund Romstad fikk delvis avslag på søknad om fradeling av ca. 114 daa fulldyrka mark og noe skog på sin landbrukseiendom "Fredheim", gnr 33 bnr 32, i Bjugn. Begrunnelsen var at landbrukskontoret mente at 6 daa dyrkamark og hele skog/utmarksarealet på eiendommen, oppgitt til ca. 160 daa, burde følge med når store deler av eiendommen ble solgt. I vedtaket fra landbrukskontoret fikk eierne beholde ca. 18 daa ved tunet på "Fredheim". Disse arealene omfattet, foruten tunet, urtehage, beiter og litt skog. I forbindelse med nabovarsel til fradelingssøknaden i første halvår 2015 ble det startet en jordskiftesak med naboeiendommen, gnr 33, bnr 10, eier Erling Arnet. Jordskiftesaken omhandlet en stor del av skogarealet på eiendommen "Fredheim". Ingrid og Jørund Romstad tok kontakt med landbrukskontoret og fikk utsatt klagefrist på avslag om deling. Det var mest fornuftig å få en avklaring på hvilke arealer som tilhørte deres eiendom, før en klage skulle behandles. Jordskiftesaken ble avsluttet i andre halvår 2015. Denne førte til at eiendommen "Fredheim" mistet et skog/utmarksareal på til sammen 85 daa, dvs over halve skog/utmarksarealet.

Eiendommen "Fredheim", gnr 33 bnr 32, er etter jordskiftesaken redusert fra totalt 293 daa til 208 daa. Arealene fordeler seg på 120 daa fulldyrka jord, 1,2 daa overflatedyrka jord, 33 daa produktiv skog og 54 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid. Noe av dyrkajordarealet ved tunet brukes til urtehage.

I klage datert 28.12.15 skriver Ingrid og Jørund Romstad at de klager på vedtaket fra landbrukskontoret. De ønsker nå å beholde et mindre skog/utmarksareal på rundt 26 daa. Arealet er antydnet på nytt kart, se vedlegg nr. 5. Dette arealet kommer i tillegg til ca. 18 daa ved tunet på gården, som ble godkjent i 2015. Totalt vil de da beholde ca. 44 daa.

Skogteigen ønskes beholdt med tanke på sanking av råvarer til foredling på «Romstad gård», som er kjent for produksjon av geleer ol. De benytter granskudd, einer, krekling, tyttebær, pors og andre nyttevekster i området. Det er planer om at «Romstad gård» skal organiseres

som A/S og at noen av etterkommerne skal ta over produksjonen. Søkerne skriver at de har en del uheldige erfaringer med å høste råvarer på annen manns grunn. De ønsker derfor ikke å selge all utmarka.

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

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 i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggjende 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 eidriftseining.

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)

§ 9. (føre-var-prinsippet)

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Folkehelsevurdering

Saken har liten betydning for folkehelsa.

Administrasjonens vurdering

I forhold til jordlovens bestemmelser vurderes søknaden som noe spesiell. Det søkes om å beholde et forholdsvis stort areal (44 daa) i tilknytning til tunet når eiendommens øvrig landbruksarealer selges som tilleggsareal.

Det vil imidlertid være fordelaktig at dyrkajorda på "Fredheim" kan tillegges andre landbrukseiendommer i nabolaget. Salget av jord og skog vil styrke disse gårdsbrukene som har behov for større arealer.

I forhold til opprinnelig søknad er størrelsen på det skog/utmarksarealet som skulle beholdes på "Fredheim", gnr 33, bnr 32, redusert ganske mye. Det legges nå opp til at all fulldyrka jord skal selges, også den teigen på 6 daa som ligger i utmarka. Dette gjør at søknaden bør vurderes på nytt.

Vi har forståelse for at eierne ønsker å ha sikker tilgang på råvarer til bedriften «Romstad gård». Å eie arealet er antagelig mer sikkert enn en avtale om leie av rettigheter med andre eiere.

Det bør lages avtale om bruk av avlingsveien fram til den teigen på ca. 26 daa, som blir holdt tilbake.

Den omsøkte fradelingen vurderes ikke som enkel, men fordelene for nabobruk som får tilgang på større jordbruksareal er ganske tungtveiende. Også hensynet til bedriften "Romstad gård" må vektlegges.

Hensynet til kulturlandskapet og naturmangfoldet vil bli lite påvirket av denne fradelingen da arealformålet fortsatt blir landbruk.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av ca. 164 daa fra landbrukseiendommen "Fredheim" gnr 33, bnr 32 i Bjugn kommune.

Arealet består av ca. 120 daa fulldyrka jord, ca. 21 daa produktiv skog og ca. 23 daa annet areal.

Gjenværende areal på eiendommen "Fredheim" gnr 33, bnr 32 blir da ca. 44 daa. Arealet består av ca. 9,6 daa tun og hage, 1,2 daa overflatedyrka jord, ca. 12 daa produktiv skog og ca. 21 daa andre arealer.

Det forutsettes at alle arealer som fradeles selges til aktive gårdsbruk i området. De nye eiendomsgrensene legges slik at dyrkamarka beholdes samlet. Det forutsettes også at det lages en avtale mellom "Fredheim", gnr 33, bnr 32, og kjøper(e) av tilleggsareal om bruk av avlingsveien.

NB! Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort.

Saksprotokoll i Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner - 11.02.2016

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av ca. 164 daa fra landbrukseiendommen "Fredheim" gnr 33, bnr 32 i Bjugn kommune. Arealet består av ca. 120 daa fulldyrka jord, ca. 21 daa produktiv skog og ca. 23 daa annet areal.

Gjenværende areal på eiendommen "Fredheim" gnr 33, bnr 32 blir da ca. 44 daa. Arealet består av ca. 9,6 daa tun og hage, 1,2 daa overflatedyrka jord, ca. 12 daa produktiv skog og ca. 21 daa andre arealer.

Det forutsettes at alle arealer som fradeles selges til aktive gårdsbruk i området. De nye eiendomsgrensene legges slik at dyrkamarka beholdes samlet. Det forutsettes også at det lages en avtale mellom "Fredheim", gnr 33, bnr 32, og kjøper(e) av tilleggsareal om bruk av avlingsveien.

NB! Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort.