

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Ketil Kvam**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

**Delingssak - 1621/76/5 - Schei Bjørn. Behandling etter jordloven.
Tilleggsareal til næringseiendom tilhørende Gjøl & Rabban m.m.**

Vedlegg: Søknad med kart, gårdskart.

Sakens bakgrunn og innhold

Bjørn Schei søker 18.08.2014 om

- samtykke til fradeling av en knapt 0,5 daa stor dyrkajordsparsell fra sin landbrukseiendom 76/5 mfl i Ørland. Arealet utgjør, i følge vedlagt situasjonskart, en trekant retning sørøver på 434 m² som skal benyttes som tilleggsareal til eksisterende næringseiendom 76/67 tilhørende Gjøl & Rabban.
- reduksjon og makeskifte av tomtearealet til boligeiendommen 76/58 beliggende i samme område. Grense mot øst på eiendommen forskyves vestover slik at arealet minker med 230 m². Nordlig grense søkes forskyvd nordover. Dette utgjør isolert sett et merareal til eksisterende tomt på 72m². Reduksjon av nytt tomteareal utgjør da netto ca 160 m².

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

Eiendommen Innstrand gnr 76/5 mfl er på totalt 229 daa, fordelt på 216 daa fulldyrka jord og 13 daa annet areal. Gården drives med gras- og kornproduksjon.

Rettslig utgangspunkt:**Jordloven****§ 9: Bruk av dyrka og dyrkbar jord**

Dyrka jord må ikke 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 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 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.

Folkehelsevurdering

Endringene utgjør ingen påvirkning på folkehelsa.

Administrasjonens vurdering

Den omsøkte fradelinga og makeskiftet omhandler lettdrevet dyrkajord. Fradeling av trekantparsellen til næringseiendommen gnr 76/67 forenkler arronderinga av restarealet på 76/4. Det vil ikke bli nye ulemper for adkomst og drift av dyrkajordsparsellen dersom fradeling til næringsformål godkjennes. Endringen av tomtegrensene på boligeiendommen gnr 76/58 tilfører isolert sett landbrukseiendommen areal uten at landbruksiendommen påføres driftsulemper.

Den omsøkte fradelingen samt makeskiftet vil redusere avkastningen av eiendommen tilsvarende, med dette vurderes likevel ikke som uforsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen gir. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet anses ikke å påvirkes vesentlig på grunn av den omsøkte fradelingen.

Hensynet til aktivitetsnivået og vekstpotensialet til Gjøl & Rabban gjør at den omsøkte fradeling bør kunne tillates.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det imidlertid som positivt at næringseiendommen som trenger tilleggsareal har økende aktivitet.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av netto 0,3 daa dyrkajord, derav ca 0,4 daa dyrkajord til næringsformål samt justering av eiendomsgrenser til eksisterende boligeiendom som tilbakefører 0,1 daa, til landbrukseiendommen "Innstrand" gnr 76 bnr 5 mfl i Ørland.

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til den omsøkte fradelingen av netto ca 0,3 da fra samme eiendom til tilleggsareal næringseiendom samt justering av tomtegrenser på boligeiendom.

NB! 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. F.eks. plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl
Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.