

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Edmar Bakøy**

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

Delingssak - 1621/60/122 - Reksen Johan, fradeling av tun mm.

Vedlegg:

- 1 Gårdskart.
- 2 Søknad om deling - 1621/60/122 - Johan Reksen.
- 3 Registrering av grunn - kopi av dokument.
- 4 Utsnitt av kommuneplan 2014.

Sakens bakgrunn og innhold

Eiendommen Reksten gnr 60 bnr 122 på Storfosna i Ørland består i dag av tre teiger. Søknaden var i utgangspunktet litt uklar for oss, men etter møter med grunneier har vi forstått det slik at Johan Reksen ønsker å fradele tunet og en skogteig, for å selge dette til Wenche Rydning. Johan Reksen er hennes onkel.

Den tredje teigen, på til sammen 8,5 daa, ligger i tilknytning til Johan Rekstens tidligere bolig. Denne ønsker han fortsatt å beholde. Dette arealet består av innmarksbeite og har ikke vært i bruk de seinere årene.

Arealet ønskes beholdt med bakgrunn i at det grenser til bolighuset. Boligen, som ble bygd på 1960 tallet, står på ei tomt på ca. 1,1 daa. Denne tomte er ved en feil ikke vist i gårdskartet.

Johan Reksen bor nå på trygdepensjonat på Brekstad.

Eiendommen Reksten gnr 60 bnr 122 var opprinnelig et lite gårdsbruk. Da melkeproduksjonen opphørte på slutten av 1990 tallet ble melkekvoten og mesteparten av dyrkajorda solgt til gårdbruker Agnes Elise Moen. Johan Reksen ønsket den gang å fortsette med noen sauer. Derfor ble beitemarka og utmarka holdt unna salget. Etter en tid opphørte saueholdet på eiendommen.

Johan Reksen fikk i møte i landbruksnemnda den 16. november 2014 tillatelse til fradeling av 1,2 daa skogareal. Dette arealet ble godkjent tillagt ei hyttetomt som eies av Mary Rydningen, på vilkår om bortfall av en hogstrett på bnr 122.

Tunet har et areal på 7,4 daa, fordelt på 0,9 daa fulldyrka jord, 4,6 daa innmarksbeite, 1,5 daa jorddekt fastmark og 0,4 daa annet areal. Bygningsmassen består av våningshus, fjøs, uthus og et par mindre hus. Alt er av eldre dato og trenger vedlikehold.

Skogteigen er, etter fradeling av 1,2 daa til hyttetomta, totalt på 13,4 daa. Arealfordeling ifølge gårdskartet er etter fradelingen: Fulldyrka jord 0,2 daa, innmarksbeite 0,4 daa, produktiv skogsmark 7,0 daa og grunnlendt fastmark 5,8 daa. Skogen består av blandingsskog av lauv og furu. Det står også et uthus i nordvestre hjørne av utmarksteigen. Skogteigen følger etter eierens ønske med i salget av tunet på eiendommen Reksten.

Begrunnelsen for at Wenche Rydningen ønsker å overta størstedelen av eiendommen er at hun ønsker å ta vare på og restaurere bygningene på tunet. Hun har også etter det vi skjønner planer om å bosette seg på eiendommen Reksten.

Det omsøkte arealet ved Johan Reksens bolig er i kommuneplanens arealdel utlagt som "LNF-sone 1" med forbud mot spredt bolig og fritidsbebyggelse. På skogteigen som skal fradeles sammen med tunet er det i kommuneplanen åpnet for bygging av fritidsbebyggelse.

Det er ikke registrert "verdifulle naturområder" eller «kulturminner» i Naturbasen på stedet. Storfosna er imidlertid registrert som et «helhetlig kulturlandskap» i Naturbasen. Fradeling av tunet og skogteigen vil ikke i seg selv ha innvirkning på naturmiljøet.

Landbrukskontoret har kontaktet en gårdbruker og eier av tilgrensende landbruksareal om interesse for å kjøpe for eksempel beitearealene. Det er svart negativt på dette. Vedkommende er etter vår oppfatning den eneste aktuelle aktive gårdbrukeren i området.

Eiendommen "Reksten" 60/122 er på totalt 30,4 daa, fordelt på 1,2 daa fulldyrka jord, 13,4 daa innmarksbeite, 7 daa produktiv skog og 8,8 daa annet areal. Beitemarka på eiendommen er ikke i bruk.

Rettslig utgangspunkt

Jordloven

§ 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

Utfallet i saken vil ha liten innvirkning på folkehelsen.

Administrasjonens vurdering

Saken vurderes ikke som kurant i forhold til jordlovens bestemmelser og behandles derfor politisk.

Fradelinger, som medfører at arealressursene deles opp i småstykker, legger ikke til rette for en "tjenelig bruksstruktur" i landbruket. Områdene som søkes fradelt er ikke av de mest produktive, men representerer en verdi for landbruk i form av beitemark, jaktareal og skog. Det er derfor betenkelig å dele landbruksarealer i stadig mindre enheter.

Det kan eksempelvis bli kostbart å sette opp gjerde i grenselinjen rundt ulike parseller dersom eierne ikke ønsker å ha beitedyr på sin grunn. De omsøkte fradelingene vil derfor kunne føre til ulemper for landbruket i området. Det samme kan gjøre seg gjeldende ved organisering og eventuelt salg av rådyrjakt. Dersom en skal benytte arealene på stedet til beite eller jakt, vil det bli flere eiere å forholde seg til, og mer tungrodd organisering. Storfosna er et av de mest populære områdene for rådyrjakt i fylket. Ytterligere oppstykking av arealene er uheldig.

I og med at aktuell gårdbruker ikke er innstilt på å kjøpe beitemark og skog på eiendommen som søkes delt, er det et alternativ å godkjenne delingen. At området ved skogteigen er lagt ut til fritidsbebyggelse svekker også jordlovens betydning.

Hensynet til kulturlandskapet kan også påvirkes negativt dersom arealer blir liggende ubrukte over tid. Dette er uheldig i forhold til at Storfosna er utpekt som et «helhetlig kulturlandskap». Vi anbefaler derfor at beitearealene på eiendommen leies ut til aktuell nabo.

Fradelingen i seg selv vurderes ikke til å gi andre miljømessige ulemper i forhold til naturmangfoldloven.

Søknaden er ikke helt i tråd med kommunens planer for arealbruken i området. Vi vurderer det likevel slik, at søknaden under tvil bør kunne innvilges.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av tunet og en skogteig fra eiendommen Reksten gnr 60 bnr 122 på Storfosna. Arealene er på henholdsvis 7,4 daa på tunet og 13,4 daa på skogteigen. Restareal på eiendommen blir da 8,5 daa innmarksbeite.

Begrunnelse:

Fradelingen godkjennes fordi aktuell gårdbruker i området ikke er interessert i kjøp av arealene på eiendommen Reksten.

Forutsetning: Det forutsettes at beitearealene på fraskilt eiendom og resteiendom holdes i hevd for eksempel ved bortleie.

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.