

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Edmar Bakøy**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Delingssak - 1621/60/122 - Reksten Johan, behandling etter jordloven.

Vedlegg:

- Søknader med kart.
- Gårdskart

Sakens bakgrunn og innhold:

Johan Reksten søker om samtykke til fradeling av to teiger på til sammen ca. 24daa fra sin landbrukseiendom Reksten, gnr 60 bnr 122, på Storfosna i Ørland.

Teig nr 1. Utmarksteig som ønskes tillagt hyttetomt.

Den 16.06.2014 søkes det om fradeling av en utmarksteig på til sammen 14,6 daa. Denne er stort sett bevokst med blandingsskog av lauv og furu. Det står også et uthus i nordvestre hjørne av teigen.

I gårdskartet er teigen oppgitt med følgende arealer: Fulldyrka jord 0,2 daa, innmarksbeite 0,4daa, produktiv skogsmark 8,2 daa og grunnlendt fastmark 5,8 daa.

Arealet søkes tillagt en hyttetomt som eies av Mary Rydningen. Hun er søkerens søster. Begrunnelsen for at hun ønsker å overta arealet er at hun har rett til å ta ut brensel i skogen og derfor ønsker å få overta eiendomsretten. Hyttatomta har ca. 35 meters felles grense med utmarksteigen og ligger på sørsida av denne. Hyttetomta gnr 60 bnr 186 er fra før 1,7 daa.

Teig nr 2. Tidligere bolig og beiteareal.

Den 26.08.14 søker Johan Reksten om fradeling av en annen teig på til sammen 9,6 daa. Denne teigen omfatter Johan Rekstens tidligere bolig og 8,4 daa innmarksbeite. Arealet ønskes fradelt med bakgrunn i at det grenser til bolighuset. Dette ble bygd på 1960 tallet og en del renovering må påregnes. Johan Reksten 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 Reksten ønsket å fortsette med noen sauer. Derfor ble beitemarka og utmarka holdt unna salget. Etter en tid opphørte saueholdet på eiendommen.

Eiendommen består i dag av tre teiger. To av disse søkes fradelt. Den tredje delen består av det gamle tunet på småbruket Reksten omkranset av 5 – 6 daa innmark. Dette ligger på nedsida av grendaveien. Det er meningen at Mary Rydningens datter skal overta denne delen av eiendommen. Hun har opplyst at hun vurderer å bosette seg på Reksten i framtida.

Dersom fradelingene godkjennes som omsøkt blir resultatet at eiendommen Reksten gnr 60 bnr 122 deles i tre enheter. Det opprinnelige bruket mister mye av beitemarka, all skogen og utmarka.

Det er uvisst om det vil bli bosetting på noen av de to delene som søkes fradelt.

Eiendommen "Reksten" 60/122 er nå på totalt 31,6 daa, fordelt på 1,2 daa fulldyrka jord, 13,4 daa innmarksbeite, 8,2 daa produktiv skog og 8,8 daa annet areal. Beitemarka på eiendommen er ikke i bruk.

Det omsøkte arealet ved Johan Rekstens bolig er i kommuneplanens arealdel utlagt som "LNF-sone 1" med forbud mot spredt bolig og fritidsbebyggelse. På det arealet som skal tillegges hyttetomta (utmarksteigen) er det i kommuneplanen åpnet for bygging av fritidsbebyggelse. Ny kommuneplan er under utarbeidelse og plansituasjonen kan endre seg i denne.

Det er ikke registrert "verdifulle naturområder" eller «kulturminner» i Naturbasen på stedet. Storfosna er imidlertid registrert som et «helhetlig kulturlandskap» i Naturbasen.

Rettslig utgangspunkt

Jordloven

§ 12 deling: Deling av eiedom 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 eiedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiedom meiner ein òg rettar som ligg til eiedomen 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 eiedom har fleire registernemningar når eiedomen 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 eiedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentlig jordskifte er nødvendig å dela eiedom.

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 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.

Jordlovens § 12 tredje ledd: Fradelinger som medfører at arealresursene deles opp i mindre enheter blant annet til fritidsbruk 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 blir derfor betenkelig å fradele såpass store arealer til enkelttomter

Det kan eksempelvis bli kostbart å sette opp gjerde i grenselinjen rundt store fritidseiendommer der eierne ofte ikke ønsker 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 å benytte arealene på stedet til beite eller jakt, vil det bli flere eiere å forholde seg til. Storfosna er et av de mest populære områdene for rådyrjakt i fylket. Ytterligere oppstykking av arealene er uheldig. Det vil være en fordel om det meste av arealene fortsatt tilhører eiendommen. Reksten der det er mulighet for at det blir fast bosetting.

Hensynet til kulturlandskapet kan også påvirkes i negativt dersom arealer blir liggende ubrukte over lang tid. Dette er uheldig i forhold til at Storfosna er utpekt som et verdifullt kulturlandskap.

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

Søknadene er ikke i tråd med kommunens planer for arealbruken i området. Vi vurderer det derfor slik, at søknaden ikke bør bli innvilget med så store tomtearealer som det er søkt om. Søknadene kan likevel imøtekommes til en viss grad.

Teig nr 1. Det bør kunne godkjennes et tilleggsareal på inntil 1,2 daa til hyttetomt gnr 60 bnr 186, hvis retten til å ta ut ved til brensel på gnr 60 bnr 122 tas bort. Samlet areal på hyttetomt og tilleggsareal blir da 2,9 daa.

Teig nr 2. For fradeling av eierens tidligere bolig bør det kunne godkjennes et areal på inntil 2,8 daa. Dette vil gi god plass til bygningsmassen på stedet.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12 tredje ledd avslås den omsøkte fradelingen av to teiger på henholdsvis 9,6 og 14,6 daa fra eiendommen Reksten gnr 60 bnr 122 på Storfosna.

Begrunnelse:

- De omsøkte fradelingene legger ikke til rette for en tjenelig bruksstruktur i landbruket. (Jordlovens § 12 tredje ledd)
- Ørland kommune ønsker ikke å legge opp til en praksis med fradeling av unødvendig store tomter.
- Arealene bør tilhøre den delen av eiendommen som mest sannsynlig kan få bosetting i framtida. (Tunet på eiendommen Reksten)

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av et inntil 1,2 daa stort tilleggsareal, for hyttetomt gnr 60 bnr 186, fra eiendommen Reksten gnr 60 bnr 122. Det forutsettes at bnr 186 sin rett til uttak av ved på bnr 122 slettes.

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av et inntil 2,8 daa stort areal, for Johan Rekstens tidligere bolig, fra eiendommen Reksten gnr 60 bnr 122.

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.