

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Bernt Jørgen Stranden**

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

Svar på søknad om fradeling av bebygd parsell fra "Trettenget" gnr 68 bnr 4 i Ørland - Erling Inge Haarberg

Vedlegg: Søknad og kart

Sakens bakgrunn og innhold

Erling Inge Haarberg søker 15.09.2014 om samtykke til fradeling av en bebygd parsell på ca 2,9 daa fra sin landbrukseiendom "Spengelstykket" gnr 69 bnr 10 i Ørland. Den omsøkte parsellen skal fortsatt benyttes til boligformål.

Parsellen som søkes fradelt er bebygd med våningshus og fjøs av eldre dato samt et våningshus av betydelig yngre dato. Den eldste bygningsmassen bærer preg av manglende vedlikehold over noe tid. Det nyeste bolighuset er i dag bortleid. I tillegg til tunet på 1,7 daa består parsellen av ca 1,2 daa fulldyrka jord.

Eiendomsenheten "Trettenget" 68/4 består av de to landbrukseiendommene "Trettenget" 68/4, 36 og "Spengelstykket" 69/10, 114. Begge landbrukseiendommene har sine respektive tun med våningshus og tilhørende driftsbygninger eller redskaps- hus/garasjer. "Spengelstykket" ble kjøpt som tilleggsjord til "Trettenget" i 1991. Eiendommene ligger vel arrondert med felles grense i hele lengderetningen. Samlet består eiendomsenheten av totalt 228 daa, fordelt på 223 daa fulldyrka jord og 5 daa annet areal. Dyrkajorda er bortleid til 3 aktive brukere og benyttes til gras- og kornproduksjon.

Søkeren begrunner søknaden med ønske om å øke verdien på eiendommen samt å beholde den i slekta videre framover.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNF-sone 1. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommen.

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 først 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 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.

Administrasjonens vurdering

"Vanligvis" blir søknader om fradeling av gårdstun innvilget under forutsetning av at restarealene videreselges til aktive gårdbrukere i nabolaget. I foreliggende sak har den aktuelle landbrukseiendommen 2 gårdstun som følge av tidligere kjøp av tilleggsgjord. Et vilkår om videresalg vil følgelig ikke være aktuelt her.

Tunet som søkes fradelt har ligget her "siden tidenes morgen". Det blir således ingen nye påregnelige drifts- og miljømessige ulemper, hverken for den som bebor tunet eller den som driver den omkringliggende jordveien.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Dersom eieren velger å selge det fradelte tunet, spares påregnelige saneringskostnader for den eldste påstående bygningsmassen. Gevinsten av salget kan reinvesteres i den resterende landbrukseiendommen.

Den omsøkte fradelingen omfatter tilsammen 1,2 daa fulldyrka jord, fordelt på 3 parseller. Arronderingsmessige forhold tilsier at dette er en driftsmessig god løsning og medfører at jordvern hensyn bør vike i dette tilfellet. Unntatt herfra er østgrensa for den omsøkte parsellen. Denne bør parallellforskyves ca 11 m vestover inntil dagens tungrense. Dette reduserer omdisponeringen av fulldyrka jord til fra 1,2 til 0,7 daa, og den omsøkte parsellen fra 2,9 til 2,4 daa.

Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke i negativ retning av den omsøkte fradelingen. Hensynet til det biologiske mangfoldet eller folkehelseperspektivet påvirkes heller ikke i negativ retning.

Lederens innstilling

Landbruksnemdas leder vil avvente sin innstilling til etter at det er foretatt befarings på eiendommen.