

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Bernt Jørgen Stranden**

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

Svar på søknad om fradeling av bebygd parsell fra "Gjølga" gnr 38 bnr 12 i Bjugn - eier Arne K. Rødsjø

Vedlegg:

- 1 Arne K. Rødsjø - søknad om deling av grunneiendom gnr. 38 bnr. 12
- 2 Søknad om fradeling av bebygd boligtomt
- 3 Situasjonsskart

Sakens bakgrunn og innhold

Arne K. Rødsjø søker 12.08.2014 om samtykke til fradeling av en bebygd parsell på ca 1,6 daa fra sin landbrukseiendom «Gjølga» gnr 38 bnr 12 i Bjugn. Parsellen som søkes fradelt er bebygd med et bolighus som eies og bebos av eierens eldste sønn Åge Rødsjø.

Søkeren anfører at det er planlagt generasjonsskifte på «Gjølga». Det er en yngre sønn av eieren – Knut Gøran - som driver gården med produksjon av melk og gris i dag, og som er tiltenkt å overta bruket. Det er 3 bolighus på gården. Fradelingen av den omsøkte parsellen er den del av prosessen i tilknytning til generasjonsskiftet, og vil legge grunnlaget for fortsatt aktivt husdyrhold på «Gjølga».

Landbrukseiendommen "Gjølga" 38/12 er på totalt 1.976 daa, fordelt på 67 daa fulldyrka jord, 10 daa innmarksbeite, 949 daa produktiv skog og 950 daa annet areal. Eiendommen ligger i et middels godt jordbruksområde, med jordbruksarealene rimelig godt arrondert rundt tunet.

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

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 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 rekviert 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

Den omsøkte boligen ble oppført i 1987. Åge Rødsjø med familie har bodd der siden den gang og ønsker å fortsette med det. En samlet vurdering av forholdene rundt det kommende generasjonsskiftet på «Gjøl gali» tilsier at søknaden tilrås imøtekommet som omsøkt for å legge grunnlaget for fortsatt aktivt husdyrhold på bruket.

Boligen har felles avkjørsel ut til FV-710.

Den omsøkte fradelingen berører ikke jordbruksarealer. Etter en evt fradeling er det fortsatt 2 bolighus på bruket. Den omsøkte fradelingen vurderes derfor som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi.

Den omsøkte parsellen grenser inn mot tunet mot NV, men har likevel en viss avstand fra aktiviteten knyttet til driften av bruket. Fradelingen vurderes således ikke til å gi for store drifts- eller miljømessige ulemper.

Hensynet til kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og folkehelseperspektivet vurderes ikke til å bli påvirket i negativ retning av den omsøkte fradelingen.

Lederens innstilling

Landbruksnemndas leder vil avvente sin innstilling til etter at det er gjennomført befarings på eiendommen.