

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Edmar Bakøy**

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

Delingssak - 1621/60/39 - Halsen Hjørdis. Behandling etter jordloven.**Sakens bakgrunn og innhold**

Bjørn Halsen drev i sin tid landbrukseiendommene «Munken» 60/39, «Våa» 60/51, «Oksbåsen» 60/54, 131 og «Sand» 60/59 som en driftsenhet, med «Sand» som driftssenter. Produksjonen var sauehold.

Eiendommen «Sand» 60/59 ble i 2007 solgt til hans datter Katrine og svigersønn Thomas. Høsten 2013 ble eiendommen «Oksbåsen» 60/54, 131 solgt til hans datter Ella. Bjørn Halsen gikk bort på etterjulsvinteren i år. Nå foreligge det søknader om fradeling av «Våa» 60/51 for salg til hans sønn Kristian og deler av «Munken» 60/39 for salg til hans datter Hjørdis.

Bente Skaget, Ella Halsen, Kristian Halsen, Katrine H. Moen og Hjørdis Halsen har overtatt hjemmel til eiendommene og søker om samtykke til fradeling av et areal på 14,2 daa rundt tunet på eiendommen Munken gnr 60 bnr 39, på Storfosna i Ørland. Fradelingen er en del av et arveoppgjør som også omfatter fradeling av Våa bnr 51.

Det søkes nå om at Hjørdis Halsen, som er bosatt i Hegra, skal overta bygninger og det meste av dyrkamarka på Munken. Restarealet skal i henhold til søknaden tillegges eiendommene til Bente Skaget, gnr 60 bnr 17 (Halsen) eller Katrine Moen, gnr 60 bnr 59 (Sanden). Det er ikke oppgitt hvordan dyrkamarka på Munken skal benyttes i framtida.

Arealet det søkes om ligger som en del av et større areal med for det meste berg og utmark. Det er tidligere lagt ut et hyttefelt med veiadkomst som går gjennom innmarka på Munken. Det er også noe vedskog og myr i området. Eiendommen Munken grenser i nord mot sjøen og ellers mot Storfosen gods. I vest grenser dette bruksnummeret i en spiss mot småbruket Lillevik gnr 60 bnr 45. Munken var opprinnelig et lite småbruk som var sammenslått med flere andre eiendommer eid av søkernes far, Bjørn Halsen. Adkomst til Munken går over eiendommen Lillevik som eies av Asbjørn Lillevik bosatt på Tiller. Veien til Munken er i dag preget av manglende vedlikehold.

Dyrkamarka er delvis oppstykket av veier og har ikke vært i bruk på en stund. Etter dagens drivemåte egner den seg kanskje best til beite. I gårdskart har arealet som

søkes fradelt følgende fordeling: Fulldyrka jord 6,2 daa, innmarksbeite 3,3 daa, jorddekt fastmark 1,2 daa, annet areal 3,5 daa, til sammen 14,2 daa.

Det har i den senere tid vært flere fradelinger fra landbrukseiendommen Munken m. fl. Den siste ble fradelingen skjedde nylig og var på 163 daa med for det meste utmark. Denne utmarksteigen ble godkjent fradelt av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag mot et enstemmig vedtak i kommunen. Det står i saksdokumentet at fylkesmannen «ikke deler kommunes bekymring for en eventuell presedenseffekt som denne avgjørelsen måtte få».

I Miljødirektoratets Naturbase er landbruksområdene på Storfosna registrert som «helhetlig kulturlandskap». Dette medfører at det bør vises ekstra aktsomhet til dette hensynet.

Eiendommen "Munken m.fl." 60/39 og 51 er i dag på totalt 378 daa, fordelt på 18,9 daa fulldyrka jord, 3,3 daa innmarksbeite, 14,6 daa uproduktiv skog, 34,8 daa myr og 306 daa annet areal.

Dyrkajorda på eiendommen leies ut eller er ute av drift.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel for meste det utlagt som "LNF-sone 1" med forbud mot spredt bolig og fritidsbebyggelse.

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 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 i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende 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 forpakting, 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

Ingen.

Administrasjonens vurdering

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

Jordlovens § 12 tredje ledd: Fradelinger som medfører at arealressursene deles opp i mindre enheter til fritidsbruk legger ikke til rette for en "tjenelig bruksstruktur" i landbruket. Området som søkes fradelt ligger i et potensielt beiteområde og en fradeling vil forringe området til dette formålet. Det samme kan gjelde for jakt da Munken inngår i et større jaktområde på rådyr.

I forhold til hyttefeltet kan det også oppstå utfordringer i forhold til å ha veiadkomst over en fritidseiendom.

Kommunen mottar ofte henvendelser fra folk som ønsker å kjøpe og bosette seg på småbruk. Munken gnr 60 bnr 39 er nok et sted som kan være attraktivt for bosetting for de rette personene.

Slik vi vurderer det er det i Jordloven ikke åpnet for å fradele slike arealer til fritidsformål. Det vil kunne svekke eiendommen og landbruket i området.

Hvis det ikke er interesse for bosetting på stedet bør arealene tillegges andre landbrukseiendommer på Storfosna. Våningshuset på Munken kan da eventuelt fradeles med en tomt på ca. 2 daa.

Hensynet til kulturlandskapet kan også påvirkes i negativ retning dersom arealer blir liggende brakk over tid som følge av manglende ivaretagelse. Dette er uheldig i forhold til «helhetlig kulturlandskap» på Storfosna.

Fradelingen i seg selv vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper så fremt det ikke planlegges annen bruk av arealet. Søknaden er ikke i tråd med kommunens planer for arealbruken i området. Vi vurderer det derfor slik at søknaden ikke bør bli innvilget som omsøkt. Det kan imidlertid åpnes for å fradele en mindre tomt.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12 tredje ledd avslås den omsøkte fradelingen av en parsell på 14.2 dekar fra driftsenheten "Munken m.fl." gnr 60 bnr 39 og 51 på Storfosna i Ørland.

Begrunnelse.

1. Den omsøkte delinga legger ikke til rette for en tjenelig bruksstruktur i landbruket. (Jordlovens § 12 tredje ledd)
2. Jordloven åpner ikke for å fradele dyrka jord til fritidseiendommer.
3. En fradeling vil svekke ressursene på den gjenværende eiendommen.

Dersom eierne vedtar å selge arealene på Munken gnr 60 bnr 39 og Våa gnr 60 bnr 51 som tilleggsareal til landbrukseiendommer i området, godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn en fradeling på inntil 2 daa rundt våningshuset på Munken. Det forutsettes at denne fradelingen ikke omfatter fulldyrka jord.