

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 gårdstunet fra "Ervikhaug" gnr 32 bnr 11 i Bjugn - eiere Sølvi Klausen og Sven Arne Klausen

Vedlegg:

- 1 Gårdskart
- 2 Godkjent kommuneplan
- 3 Kart med areal merket
- 4 Søknad om fradeling - 1627/32/11 - Sven Arne og Sølvi Klausen
- 5 Søknad om fradeling av areal - 1627/32/11 - Sven Arne Klausen

Sakens bakgrunn og innhold

Sølvi Klausen og Svein Arne Klausen søker 01.11.2014 om samtykke til fradeling av tunet på sin landbrukseiendom "Ervikhaug", gnr 32 bnr 11, i Bjugn. Parsellen som søkes fradelt er på totalt 17,2 daa fordelt på 6,8 daa fulldyrka jord, 6,5 daa innmarksbeite og 3,9 daa annet areal. Det var opprinnelig søkt om fradeling av ytterligere en parsell på 6,0 daa fulldyrka jord beliggende ca 180 m SØ for tunet på «Ervikhaug» - rett ovenfor Ervikveien – men denne ble frafalt under samtale med Sven Arne Klausen 10.11.14.

Søkerne anfører i brev datert 01.11.14 og i samtale med Sven Arne Klausen 10.11.14 at deler av eiendommen (totalt ca 105,5 daa) tidligere er fradelt og solgt sammen med melkekvoten (ca 85 tonn). Denne søknaden omhandler tunet, som skal beholdes av Sølvi Klausen som del av pågående skilsmisseoppgjør. Hun driver med hest. Rest-eiendommen på totalt ca 61 daa beholder Sven Arne Klausen. Deler av rest-eiendommen er i den nye kommuneplanen for Bjugn utlagt til utbyggingsformål. Aktuelle arealer vil bli søkt regulert til dette. Eventuelle restarealer som ikke bli regulert til utbyggingsformål vil bli søkt fradelt og solgt til landbruksformål.

Landbrukseiendommen "Ervikhaug" 32/11 var opprinnelig på totalt 183 daa, fordelt på 133 daa fulldyrka jord, 5 daa overflatedyrka jord, 22 daa innmarksbeite, 4 daa produktiv skog og 19 daa annet areal.

Landbrukskontoret godkjente som delegert sak 12/56 behandlet 11.12.2012 fradeling av 2 parseller på til sammen 105,5 daa, fordelt på 95 daa fulldyrka jord, 0,5 daa produktiv skog og 10 daa annet areal som tilleggsareal til landbrukseiendommen «Grande» gnr 64 bnr 27 m fl i Ørland. Sør-Trøndelag jordskifterett har satt ut merkene for de 2 parsellene som ble fradelt. De har begge fått tildelt gnr 32 bnr 232. Konsesjon ble innvilget for kjøperen 10.11.14 som sak 14/89.

Etter fradelingen av de 2 parsellene er «Ervikhaug» nå på totalt 78,5 daa, fordelt på 40 daa fulldyrka jord, 5 daa overflatedyrka jord, 22 daa innmarksbeite, 3,5 daa produktiv skog og 8

daa annet areal. Arealfordelingen kan bli noe endret når Jordskifteverkets oppmålinger blir lagt ut på kommunekartet og Gårdskart på nett.

Eiendommen ligger i et godt jordbruksområde, med arealene fordelt på 5 parseller. Eierne har leid bort jorda til 3 aktive brukere. Sølvi har i tillegg noen hester i stallen.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone 1 og utbyggingsformål.

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 igang 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 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 eigedommen 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

Landbrukseiendommen «Ervikhaug» 32/11 er under avvikling som selvstendig driftsenhet i aktiv drift. 70 % av det fulldyrka arealet er fradelt og videresolgt til en aktiv bruker i nabokommunen sammen med melkekvoten på ca 85 tonn. Deler av rest-eiendommen er etter ønske fra eierne avsatt til utbyggingsformål i den nye kommuneplanen i Bjugn og vil bli søkt regulert til dette. Den foreliggende søknaden om fradeling av tunet med tilgrensende arealer mot vest og syd til boligformål og hestehold er et ledd i den samme prosessen.

Etter en samlet vurdering kan det her gis samtykke til den omsøkte fradelinga for å ivareta hensynet til bosettinga i området. Det anføres i positiv retning at eieren ønsker å videreutvikle hesteholdet og således sørge for lys i vinduene i fjøset og husdyr på beite. Det forutsettes at jordbruksarealene i tilknytning til tunet og restarealene blir drevet ihht jordlovens bestemmelser inntil de blir tatt i bruk til andre formål. Det er viktig at fulldyrka jord som ikke reguleres til utbyggingsformål, blir solgt til aktive gårdbrukere i området så snart som mulig.

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 vi avvente sin innstilling til etter at det er foretatt befaring i området.

Til orientering

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, herunder plan- og bygningsloven m fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling. Det vil også påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt oppmåling og tinglysing.

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.