

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 av klage.

Vedlegg:

- 1 Særutskrift Delingssak - 1621/60/39 - Halsen Hjørdis. Behandling etter jordloven.
- 2 Klage på vedtak i delingssak - 1621/60/39
- 3 Kart reguleringsplan Munken.

Sakens bakgrunn og innhold

Det vises til vedlegg

Nr 1. Særutskrift med tidligere saksframlegg og vedtak.

Nr 2 Klage fra Hjørdis Halsen med underskrift fra øvrige eiere.

Nr 3 Kart reguleringsplan Munken fra 1995.

Eierne søkte 18.11.14 om at Hjørdis Halsen, som er bosatt i Hegra, skal overta bygninger og det meste av dyrkamarka på Munken gnr 60 bnr 39 på Storfosna. Restarealet skal i henhold til søknaden tillegges eiendommene til Bente Skaget, gnr 60 bnr 17 (Halsen) eller Katrine Moen, gnr 60 bnr 59 (Sanden).

Den 26.11.14 vedtok Felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn å avslå 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.

Den 2.01.15 mottok kommunen klage på vedtaket. Klagen begrunnes med at eiendommen Munken, som de ser det, ikke er drivverdig i seg selv. Dyrkajorda i Munken har for liten utstrekning, og det er lagt vei til hytteområdet på store deler av arealet. Det har ikke vært drift på eiendommen på mange år. Det er også godkjent campingplass på eiendommen, så «jorda» er allerede disponert. Grunnen til delinga er at de mener eiendommen vil bli best ivaretatt på den måten.

Søsknene Bente og Katrine ønsker å kjøpe «Fjellet», (resten av eiendommen Munken), som tilleggsareal til sine eiendommer.

Alt i alt kan de ikke se at det skulle være noe ulempe å få delt opp eiendommen Munken gnr. 60 bnr. 39.

I henhold til gårdskart er det 6,2 daa fulldyrka jord og 3,3 daa innmarksbeite i det arealet som ble søkt fradelt. Det stemmer at det er lagt vei til hyttefeltet delvis over dyrkamarka, men mesteparten av jorda er intakt. Det er mulig å bruke arealet til for eksempel beite selv om det går veier der.

Søknaden om fradeling av arealet til fritidsformål er ikke i tråd med plansituasjonen. I reguleringsplan for Munken fra 1995 er 4 – 5 daa av dyrkamarka regulert til «dyregård». Vi tolker dette som at det er regulert til landbruksformål. I vest er 3,5 daa dyrkamark regulert til campingplass. Ca. 2,5 daa av dette arealet søkes fradelt, slik at den planlagte campingplassen eventuelt blir delt. Skal det være mulig å ta området i bruk til dette formålet må det gjøres investeringer på mange millioner i opprusting av vei fram til Munken og tilrettelegging av selve campingplassen. Inntil videre må også dette arealet regnes som landbruksareal.

I tillegg er noe av det omsøkte arealet som er disponert til «fellesarealer» i reguleringsplanen. Ved sjøen er det et felles naustområde. Før en fradeling kan gjennomføres, må det foretas store endringer i reguleringsplanen.

Administrasjonens vurdering

Arealene i Munken bør ikke deles opp ytterligere. To av søknene som fra før eier landbrukseiendommer i nærheten ønsker å overta tilleggsarealer i Munken. Det er landbruksmessig best om en av disse overtar eiendommen Munken i sin helhet. På den måten kan den benyttes best til f.eks beiteområde. Oppdeling vil føre til ekstra gjerdekostnader og at det blir for lite ressurser til å fordele kostnadene på. Dersom en landbrukseiendom får hånd om jorda er det også mulig å få støtte til grøfting og istandsetting av det arealet som ikke er i drift.

Hensynet til kulturlandskapet tilsier også at en bør være forsiktig med å fradele dyrkajord da arealene på Storfosna benevnt som «helhetlig kulturlandskap» i Naturbasen.

Fradelingen er ikke gjennomførbar i henhold til reguleringsplan for Munken. Det må gjøres store endringer i planen og det kan komplisere forholdet til de som har kjøpt hyttetomter dersom det kommer inn flere eiere. Det kan også bli vanskelig å enes om nødvendig opprusting av veier og vedlikehold av disse.

Det er neppe kundegrunnlag for å forsvare investeringer som må til for å starte en campingplass i Munken.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12 tredje ledd opprettholder Felles landbruksnemnd i Ørland og Bjugn vedtak fra møte den 26.11.14. Avslag på fradeling av en parsell på 14,2 dekar, derav 6,2 daa fulldyrka jord og 3,3 daa innmarksbeite, fra driftsenheten "Munken m.fl." gnr 60, bnr 39 og 51 på Storfosna i Ørland opprettholdes.

Dersom arealene i Munken skal overdras/selges bør de, som en enhet, tillegges en landbrukseiendom i området (ikke deles).

Det må søkes om endring av reguleringsplan for Munken dersom det skal gjennomføres fradelinger som ikke er i tråd med planen.

Saken sendes til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for videre klagebehandling.