

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Ketil Kvam**

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

Fradeling av næringsareal/tilleggsareal på ca 1.2 dekar fulldyrket jord - 1621/63/7 - Garthen Runar

Vedlegg:

- 1 Kart/Flyfoto
- 2 Kjøpekontrakt - sladdet versjon
- 3 Info/opplysninger - sladdet versjon

Sakens bakgrunn og innhold

Runar Garthen søker 04.05.2015 om samtykke til fradeling av et ca. 1,2 daa stort areal fra sin landbrukseiendom "Kvitsanden» gnr 63 bnr 7 på Grande i Ørland. Arealet skal benyttes som tilleggsareal til tomteeiendommen gnr 63 bnr 98 som tidligere er utskilt fra 63/7. Tomteeiendommen eies av Sven Arne Klausen og formålet med kjøpet av arealet er tomt for næringsbygg.

Arealet som søkes fradelt er fulldyrka mark i drift som grenser mot tomteeiendommen 63/98. Det omsøkte arealet grenser også mot fylkesvei 241 til Garthen.

Kjøper Sven Arne Klausen, som eier snekkerfirmaet Ervikhaug AS, har i eget skriv beskrevet behov for nye næringsbygg og kontorlokaler i firmaet. Han ønsker å etablere dette på dagens tomteeiendom. Han oppgir også helsemessige grunner for å etablere nye næringsbygg på egen eiendom. Firmaet oppgis å være i vekst.

Eiendommen Kvitsanden gnr 63 bnr 7 tilhørende Runar Garthen er en del av Kvitsanden samdrift. Kvitsanden, er på totalt 193 daa, fordelt på 165 daa fulldyrka jord, 15 daa innmarksbeite og 13 daa annet areal.

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

Det er ikke registrert spesielle naturområder, sårbare arter eller kulturminner på stedet i Miljødirektoratets «naturbase».

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 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 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.

Folkehelsevurdering

Det bør vurderes om omsøkte dispensasjon for utvidet næringsvirksomhet har trafiksikkerhetsmessige forhold som må vurderes nærmere.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen vurderer ikke den omsøkte fradelingen som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbruksarealene gir. Det vil ikke være fordelaktig for jordbruksproduksjonen i området om fradelingen godkjennes og jordbruksarealet reduseres. Kvitsanden ligger i ett av regionens mest verdifulle jordbruksområder, og gårdens totalareal er viktig for å kunne opprettholde grovforproduksjonen til Kvitsanden samdrift. Det må derfor være særdeles viktige grunner for å avstå arealer til andre formål i dette området.

Kommunen er imidlertid svært opptatt av å støtte opp under ny og etablert næringsvirksomhet. Dette fordi det er forventet stor aktivitet og vekst i regionen de kommende år som følge av forsvars- og kraftutbygginger bla. I kommuneplan er det derfor satt av næringsområder der bla god infrastruktur skal være ivaretatt. Det er derfor å håpe at Ervikhaugen AS på sikt kan finne en mer rasjonell og bedre plassering for sin virksomhet på et slikt område. Det vil etter administrasjonens oppfatning på sikt være den beste løsningen for både bedrifta Ervikhaugen og lokallandbruket.

En stiller også spørsmål ved om fradelingen medfører miljømessige ulemper dersom næringsvirksomheten blir utvidet på eksisterende tomteeiendom. Slike forhold bør være ivaretatt dersom en velger et regulert område for framtidig utvidelse.

Det er ingen kjente hensyn til natur og biologisk mangfold som berøres av en evt omdisponering.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. I revidert kommuneplan er arealer i det omsøkte området avsatt til LFR-område. Dette tilsier at landbruksmyndighetene bør være restriktive til fradeling av fulldyrka jord til andre formål enn landbruk.

Lederens innstilling

1. Med hjemmel i jordlovens § 9 avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn den omsøkte omdisponeringen av ca 1.2 dekar fulldyrket jord til næringsformål/tilleggsareal fra eiendommen gnr 63, bnr 7 i Ørland.
2. Med hjemmel i jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen av ca 1.2 dekar fulldyrket jord til næringsformål/tilleggsareal fra eiendommen gnr 63, bnr 7 i Ørland.

Avslaget begrunnes ut fra hensynet til avkastningen og jordvernet, samt mulige driftsmessige ulemper.