

Tom Larsen

Karlsengveien 170
7140 Opphaug

Deres ref.

Vår ref.

6644/2019/5015/81/54/ARNNOR

Dato

10.05.2019

SVAR PÅ DELINGSSAK - 5015/81/54 - LARSEN TOM - GODKJENT ETTER JORDLOVEN.

Saksnr.: 2019/364
Eiendom.: 5015 Gnr: 81, Bnr:54
Vedtak nr.: 19/30
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Trine Ekrem og Tom Larsen søkte 25.02.2019 om samtykke til fradeling av skog og landbruksarealene på sin landbrukseiendom "Myrenget" gnr 81, bnr 54 i Ørland. I henhold til arealopplysninger i gårdskartet søkes det om å fradele ca. 78 daa fulldyrka mark og ca. 69 daa utmark og skog. Arealene planlegges solgt til et gårdsbruk i området.

Eierne ønsker å beholde totalt ca 13,6 daa ved tunet på gården. Dette arealet består for en stor del av berg i tillegg til gårdstunet. Det er også ca. 1,5 daa dyrka mark og 0,7 daa lauvskog på dette arealet. Det er søkt til Ørland kommune om godkjenning av uttak av stein for knusing på det omtalte bergarealet. Deler av det er ferdig borret og klargjort for utsprengning.

Søkerne ønsker også å sitte igjen med et lite areal på ca 1,5 daa dyrkamark ved driftsbygningen. Dette av hensyn til at det skal være mulig å holde hest på eiendommen.

Driftsbygningen er på ca 260 kvadratmeter pluss to tårnsiloer. Det antas at det må foretas betydelige investeringer på driftsbygningen for å kunne starte opp igjen med storfehold på eiendommen.

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

Eiendommen "Myrenget" gnr 81, bnr 54 er før fradelingen på totalt 159 daa, fordelt på 79 daa fulldyrka jord, 11 daa produktiv skog og 69 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid til aktuell kjøper av landbruksarealene.

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 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 rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven (forkortet)

§ 8. *(kunnskapsgrunnlaget)*

§ 9. *(føre-var-prinsippet)*

§ 10. *(økosystemtilnærming og samlet belastning)*

§ 11. *(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)*

§ 12. *(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*

Vurdering:

Saken vurderes som forholdsvis kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

De foreslåtte arealene ligger slik til at de kan tillegges eiendommer i nabolaget uten spesielle vansker. Det må lages avtale om bruk av og fordeling av kostnader med vedlikehold av adkomstveien.

Vi forutsetter at arealer som tidligere var dyrkamark føres tilbake til dette. Dette gjelder noen arealer ved gårdsveien fram til "Myrenget" der det nå er utlag steinmasser.

En fradeling av landbruksarealer der det blir igjen et areal på 13,6 daa rundt et gårdstun er unormalt stort. Det vanlige er rundt 5 daa. Vi har imidlertid forståelse for at eierne ønsker å gjøre ferdig det påbegynte steinuttaket ved tunet. Det som taler for å godkjenne et så stort areal er at det stort sett gjelder uproduktive arealer som er omsøkt disponert til andre næringsformål.

Salget av landbruksarealene vil kunne gi en driftsmessig god løsning for kjøper.

Hensynet til kulturlandskapet vil bli lite påvirket av fradelingen, men det er viktig at det ordnes skikkelig opp etter at steinuttaket er avsluttet. Den miljømessige påvirkningen av steinbruddet vil vurderes i forbindelse med behandling etter plan og bygningsloven.

Fradelingen av areal som selges til andre gårdsbruk, vurderes heller ikke til å gi miljømessige ulemper.

Søknaden er i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det som positivt at det fradeles tilleggsarealer som kan overtas av aktive gårdsbruk.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av ca. 78 daa fulldyrka jord og ca. 68 daa andre arealer på fra landbrukseiendommen "Myrenget" gnr 81, bnr 54 i Ørland.

Gjenværende areal på eiendommen "Myrenget" gnr 81, bnr 54 blir da ca. 13,6 daa. Arealet består av tun, hage, bergarealer og ca 1,5 daa dyrka mark.

Det settes følgende vilkår for fradelingen:

1. Arealene, ca. 146 daa, selges samlet til et aktivt gårdsbruk i nærområdet.
2. Gårdsveien fram til tunet på "Myrenget" legges tilbake til sin opprinnelige plassering. Se gårdskart fra 1969.
3. Det opprettes avtale mellom selger og kjøper om bruk av og fordeling av kostnader med vedlikehold av adkomstveien til tunet og utmarka.
4. Steinmasser som er fylt ut over dyrka mark fjernes slik at marka blir dyrkbar igjen.
5. Massetak i fjell gjennomføres i løpet av 5-6 år, og avsluttes på en slik måte at det ikke blir sår i landskapet.

NB! 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. F.eks. plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl.

Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang:

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

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.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling - 5015/81/54
- 2 Omsøkt kart fradeling.
- 3 Justert kart 1.april 2019

Kopi til:

Bjørn Anderssen Austråttveien 335 7140 Opphaug