

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Otto Aslaksen - fradeling av tomt til storfjøs

Vedlegg:

- 1 Otto Aslaksen - fradeling av tomt til fellesfjøs
- 2 Kart
- 3 Kartutsnitt med ca. 20 dekar tomt

Sakens bakgrunn og innhold

Otto Aslaksen søker om fradeling av en tomt på ca. 35 dekar til et fellesfjøs, fra gnr. 20, bnr. 39 i Bjugn. Erverver er Ekset eiendom AS ved Otto Aslaksen. Bygget vil ha en flate på mer enn 3 dekar. Bygget kan bli inntil 40 meter bredt og 90 meter langt, inkludert forlager. Det er planlagt for 139 melkekyr. Melkekvoten er opplyst å være 750 tonn.

Under befaring 14.08.08 ble størrelsen på arealet diskutert. Søker var enig i at det ikke var nødvendig med en så stor tomt, og at tomten kunne begrenses i henhold til en liten "tange" med skog inn i dyrka mark. Arealet blir da ca. 20 dekar. Søker ba om at søknaden blir justert i henhold til dette.

Søker har pr. tlf. 20.08.08 opplyst at Ekset eiendom eies av de samme som eier Swebygg Norge, dvs. Kurt Ove Storvik og Andreas Andersson i tillegg til Otto Aslaksen. Aslaksen er registrert som daglig leder/adm. direktør i enhetsregisteret. Ekset eiendom AS skal iflg Aslaksen også registreres i Brønnøysund, men er ikke det pr. dato (05.09.2008).

I en senere tlf.samtale svarte Aslaksen på spørsmål om drifta:

- Drifta skal organiseres som en samdrift, med Otto Aslaksen og Kurt O. Storvik som aktive medlemmer (Storvik skal kjøpe gården til Geir Fjærli), og Svein Arne Klausen, Morten Berg og Ola Simen Hjellum som passive brukere
- Samdrifta skal organiseres som et AS (det vanlige er DA - delt ansvar)
- Det daglige arbeidet i fjøset skal forestås av et estlendisk ektepar, som har bodd i Norge i 6 år, og jobbet for Aslaksen.
- Gjødsehandtering: Det skal bygges to gjødsekummer, hver på 2000 m³.
- Samdrifta kommer til å disponere et spredeareal på ca. 1600 dekar. Av dette er ca. 600 dekar i "umiddelbar nærhet".
- Lagring av fôr: rundballer og eksisterende plansilo. Det blir muligens bygd en ny plansilo.

Når det gjelder spørsmål om langsiktig leie av tomt som alternativ til fradeling av tomt, svarer søker at banken ønsker det fradelt.

Eiendommen har i henhold til søknaden et areal på ca. 300 dekar, derav ca. 220 dekar fulldyrka jord. Eiendommen er bortforpaktet til Dag Are Olsen fram til 31. desember 2011. Forpaktningsavtalen er ikke oppsigelig de første tre årene. Fra 01.01.2009 er det 12 måneders oppsigelse på avtalen.

Rettslig utgangspunkt, jordlovens § 12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. Det kan gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til om delingen vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken og hensynet til kulturlandskapet.

Administrasjonens vurdering

Organiseringen

Det er i dag ikke uvanlig at en slik eiendom (fellesfjøs med tomt) eies av et AS, og det er ikke i strid med regelverket. Det er imidlertid uvanlig at drifta organiseres som et AS. Samdrifter organiseres vanligvis som DA, der medlemmene går inn med sin andel i selskapet i forhold til melkekvote og evt. landbruksareal, og der ansvaret er delt på tilsvarende måte. Ifølge Tor Breen i Norges Vel (mail dat. 27.08.08) vil ikke dette være i strid med regelverket.

Administrasjonen er likevel noe betenkt over hvordan denne store samdrifta blir organisert. Samdrifta blir organisert som et AS, med to medlemmer som på papiret er aktive, og tre som er passive (dvs. leier ut kvoten til samdrifta). Det daglige arbeidet skal ifølge søker foretas av en estlender og hans kone. En samdrift i melkeproduksjon - og spesielt i en sånn skala som dette - krever kompetanse innen økonomiforståelse/logistikk, økonomistyring, organisering, kommunikasjon og produksjonsstyring. Hvis dette skal lykkes, må medlemmene i samdrifta være aktivt med, eller leie inn nødvendig kompetanse innen disse tema.

Det er også uheldig at forpakteren på eiendommen som nå søker om fradeling til fjøstomt, ikke er med i den planlagte samdrifta. Han har en forpaktningsavtale som løper fram til 2011. En kan tenke seg driftsmessige ulemper for begge parter med dette opplegget. Grunnen til at det søkes om fradeling, og ikke langsiktig leieavtale, kan være at i sistnevnte tilfelle, måtte Aslaksens eiendom - som forpaktet av Olsen - også måtte være med i samdrifta. Det er også andre nærliggende eiendommer som med fordel kunne inngått i samdrifta.

Størrelsen

Selv om størrelsen nesten er halvert i forhold til søknaden, er dette ei svært stor tomt. Størrelsen på bygget er imidlertid også svært stor, større enn noen samdriftsfjøs som hittil er bygget på Fosen. Normal størrelse på slike tomter har til nå vært 7-10 dekar. Det er bygget omtrent like store fjøs i Norge, bl. a. i Sola kommune (Austerheim samdrift). Der ble det høsten 2006 godkjent fradelt en tomt på 12 dekar.

I tillegg til selve bygget, trengs det trafikkareal, areal til luftegård og til plassering av gjødseltanker. Det bør også være en viss avstand til offentlig vei (ikke bare på grunn av byggegrensen fra vei). Alt dette opptar areal. Tomten må følge eksisterende tomtegrense, og noe av arealet vil omfatte berggrunn og skog. Bygget må legges mest mulig mot skogen. Det vil måtte bli betydelige terrenginngrep for å få en plan byggegrunn, dvs. sprenging/skjæring og fylling. En vurderer det foreløpig slik at det estetiske kan bli tålig bra i forhold til terreng og omgivelser.

Gjødsel- og forhandling:

Mye av arealet som samdrifta disponerer, er langt unna driftssenteret. Både driftssenteret/jorda til Hjellum på ørlandet og Berg på Nes ligger ca. 16. km. fra Ekset langs korteste vei - dvs. hovedsakelig langs hovedveiene mellom. Regelverket har en avstandsbegrensning på 17 km. En samdrift av en slik størrelse og med areal såpass spredt, vil medføre betydelige samfunnsmessige ulemper når det gjelder transport av husdyrgjødsel og for langs vei.

Drøfting i forhold til jordloven

I en sak fra Rennesøy nå i sommer, ble det 17.06.2008 vedtatt (med 5 mot 2 stemmer) å fradele en tomt til samdriftsfjøs på 12 dekar, etter at rådmannen hadde innstilt på avslag. I henhold til § 35 i forvaltningslova tok fylkesmannen i Rogaland saken opp til overprøving, og opphevet vedtakene i Rennesøy kommune om deling og konsesjon. Fylkesmannen fant at fradeling av 12 dekar kulturbeite var i strid med jordloven. I tillegg ble det reist spørsmål ved om ikke etableringen var mer å betrakte som "næringseigedom" enn som "tradisjonell stadbunden næring". I så fall ville etableringen være i strid med kommuneplanens arealdel (LNF-sone).

Noe av de samme vurderingene vil gjøre seg gjeldende i denne saken. Administrasjonen mener at fradeling av en tomt på ca. 20 dekar - derav ca. 13 dekar fulldyrka jord - ikke er forsvarlig ut fra den avkastning eiendommen kan gi. I henhold til jordloven skal ikke deling tillates dersom det da ikke foreligger "samfunnsinteresser av stor vekt". Ut fra en helhetlig vurdering, kan en ikke peke på samfunnsinteresser for å tillate fradeling av fjøset. Det er ulemper med bl. a. store avstander og en lite optimal driftsmessige løsning som er større enn de evt. fordelene for samfunnet med tiltaket. En er også i tvil om delingen er i samsvar med en formålstjenlig eierstruktur i landbruket, bl. a. i henhold til jordlovens § 1.

Oppsummering:

Ulempene for samfunnet er etter administrasjonens mening større enn fordelene i denne saken. Administrasjonen tilrår at landbruksnemnda avslår søknaden om deling. En er ikke i prinsippet negativ til etablering av et så stort samdriftsfjøs, men mener at det i dette tilfellet er så mange minus med dette at det ikke bør gjennomføres nå, med de forutsetningene som nå er lagt til grunn.

Komitelederens innstilling
Saken fremmes uten innstilling.