

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Edmar Bakøy**

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

Søknad om fradeling av tilleggsareal, Våa - 1621/60/51 - Halsen Kristian m.fl.

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling - 1621/60/51 - Halsen Kristian m.fl.
- 2 Situasjonsplan
- 3 Kart Våa – gnr 60 bnr 51

Sakens bakgrunn og innhold

Bjørn Halsen drev i sin tid landbrukseiendommene «Munken» 60/39, «Våa» 60/51, «Oksbåsen» 60/54, 131 og «Sand» 60/59 som en driftsenhet, med «Sand» som driftssenter. Produksjonen var sauehold.

Eiendommen «Sand» 60/59 ble i 2007 solgt til hans datter Katrine og svigersønn Thomas. Høsten 2013 ble eiendommen «Oksbåsen» 60/54, 131 solgt til hans datter Ella. Bjørn Halsen gikk bort på etterjulsvinteren i år. Nå foreligge det søknader om fradeling av «Våa» 60/51 for salg til hans sønn Kristian og deler av «Munken» 60/39 for salg til hans datter Hjørdis.

Bente Skaget, Ella Halsen, Kristian Halsen, Katrine H. Moen og Hjørdis Halsen søker om samtykke til fradeling av en 14,4 daa stor teig kalt Våa fra sin landbrukseiendom Munken m.fl, gnr 60 bnr 39, på Storfosna i Ørland. Arealet skal tillegges til hyttetomta gnr 60 bnr 235 som eies av Kristian Halsen. Det er ikke oppgitt hva tilleggsarealet skal brukes til.

Arealet det søkes om ligger adskilt fra resten av landbrukseiendommen sørvest for Valen mellom Storfosna og Fosenfjellet. Teigen Våa grenser i nord mot sjøen i sør og vest og mot Storfosen gods. I øst grenser denne teigen mot innmark på småbruket Lillevik gnr 60 bnr 45. Dette eies av Asbjørn Lillevik, som bor på Tiller. Våa var opprinnelig et lite småbruk. Tunet og naustet på småbruket ble fradelte da søkernes far, Bjørn Halsen, for mange år siden kjøpte Våa som tilleggsjord. Tidligere eier bor fortsatt i det fradelte våningshuset på Våa.

Kristian Halsen fikk seinere fradelte en hyttetomt på ca. 1 daa, i øvre del av arealet på Våa. Der har han bygd fritidshus. Teigen Våa har lett adkomst og består hovedsakelig

av dyrka- og beitemark. I gårdskart er den oppgitt med følgende arealer: Fulldyrka jord 10,5 daa, jorddekt fastmark 2,6 daa, annet areal 1,3 daa, til sammen 14,4 daa.

Det har i den senere tid vært flere fradelinger fra landbrukseiendommen Munken m. fl. Den siste ble fradelingen skjedde nylig (Oksbåsen 60/54, 131) og var på 163 daa med for det meste utmark. Denne utmarksteigen ble godkjent fradelt av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag mot et enstemmig vedtak i kommunen. Det står i saksdokumentet at fylkesmannen «ikke deler kommunes bekymring for en eventuell presedenseffekt som denne avgjørelsen måtte få».

I Miljødirektoratets Naturbase er landbruksområdene på Storfosna registrert som «helhetlig kulturlandskap». Dette medfører at en bør vise ekstra aktsomhet til dette hensynet.

Eiendommen "Munken m.fl." 60/39 og 51 er i dag på totalt 378 daa, fordelt på 18,9 daa fulldyrka jord, 3,3 daa innmarksbeite, 14,6 daa uproduktiv skog, 34,8 daa myr og 306 daa annet areal.

Dyrkajorda på eiendommen leies ut eller er ute av drift.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel for det meste utlagt som "LNF-sone 1" med forbud mot spredt bolig og fritidsbebyggelse. På et lite areal sør-vest for Våa er det imidlertid åpnet for svært begrenset boligbygging. (2 enheter som omfatter flere eiendommer).

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 i gang 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 rekvidert 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

Ingen.

Administrasjonens vurdering

Saken vurderes ikke som kurant i forhold til jordlovens bestemmelser og behandles derfor politisk.

Jordlovens § 12 tredje ledd: Fradelinger som medfører at arealressursene deles opp i mindre enheter til fritidsbruk legger ikke til rette for en "tjenelig bruksstruktur" i landbruket. Området som søkes fradelt er forholdsvis lettdrevet dyrkamark. Den består av små jordstykker, men kan drives på en god måte spesielt hvis den kan driftes sammen med tilgrensende dyrkajord øst for Våa. Slik vi vurderer det er det i Jordloven ikke åpnet for å fradele slike arealer til fritidsformål. Det vil kunne svekke eiendommen og landbruket i området.

Hensynet til kulturlandskapet kan også påvirkes i negativ retning dersom arealer blir liggende brakk som følge av at de forvaltes som en fritidseiendom. Dette er uheldig i forhold til «helhetlig kulturlandskap» på Storfosna.

Fradelingen i seg selv vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper så fremt det ikke planlegges annen bruk av arealet. Søknaden er ikke i tråd med kommunens planer for arealbruken i området. Vi vurderer det derfor slik at søknaden ikke bør bli innvilget.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12 tredje ledd avslås den omsøkte fradelingen av teigen Våa fra driftsenheten "Munken" gnr 60 bnr 39 og 51 på Storfosna i Ørland.

Begrunnelse.

1. Den omsøkte delinga legger ikke til rette for en tjenlig bruksstruktur i landbruket. (Jordlovens § 12 tredje ledd)
2. Jordloven åpner ikke for å tillegge dyrka jord til fritidseiendommer.
3. En fradeling vil svekke ressursene på den gjenværende driftsenheten.