

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Edmar Bakøy**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Delingssak - 1621/60/54 og 131 - Halsen Bjørn Audun

Vedlegg:

- Søknad
- Situasjonsskart
- Kart naturområde

Sakens bakgrunn og innhold:

Bjørn Halsen søker 01.10.2013 om samtykke til fradeling av en ca 163 daa stor teig kalt Oksbåsen fra sin landbrukseiendom Munken m.fl gnr 60 bnr 54 og 131 på Storfosna i Ørland. Arealet skal benyttes til fritidseiendom for datteren Ella M. Halsen.

Arealet som søkes fradelt ligger adskilt fra resten av landbrukseiendommen på vestsida av Fosenheia og grenser til sjøen i vest og mot Storfosen gods i øst. Det består hovedsakelig av berg og grunnlendt mark med litt lauvskog/kratt og noen dekar dyrkajord. I gårdskart er Oksbåsen oppgitt med følgende arealer: Fulldyrka jord 8,4 daa, jorddekt fastmark 5,5 daa, grunnlendt fastmark 149 daa, til sammen 163 daa. Oksbåsen var opprinnelig et lite småbruk. Husene og naustet på småbruket ble holdt unna da Bjørn Halsen for mange år siden kjøpte arealet som tilleggsjord. Det er derfor ingen bygninger som tilhører denne delen av eiendommen i dag. Adkomstveien til Oksbåsen er ikke kjørbar med bil.

Eiendommen "Munken m.fl." 60/54, 131 er på totalt 542 daa, fordelt på 27,7 daa fulldyrka jord, 3,3 daa innmarksbeite, 14,6 daa uproduktiv skog og 450 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 øst for det gamle tunet er det imidlertid åpnet for svært begrenset boligbygging. (2 enheter som omfatter flere eiendommer).

Størstedelen av arealet i Oksbåsen inngår i "Fosenheia naturområde" som er vurdert til å ha "regional verdi". Det er blant annet oppgitt at "sårbare arter" holder til i dette området.

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 igang 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 rekviert 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.

Administrasjonens vurdering:

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

Jordlovens § 9: Dyrkajord som i dette tilfellet er oppgitt til 8,4 daa skal i henhold til loven ikke brukes til fritidsformål. Denne kan i stedet brukes av noen som har behov for beitemark.

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 ikke av de mest verdifulle, men representerer en verdi for landbruk i form av beitemark og jaktareal. Det blir derfor feil å fradele så store arealer til fritidsformål. Dersom naboeiendommen bruksnr 1 skulle ønske å benytte sine arealer til beite vil det også bli svært kostbart å sette opp gjerde i grenselinje mellom de to eiendommene. Delinga vil da føre til drifts-messige ulemper for landbruket i området. Det samme kan gjøre seg gjeldende ved organisering og eventuelt salg av rådyrjakt.

Hensynet til kulturlandskapet kan også påvirkes i negativ retning dersom arealer blir liggende brakk.

Fradelingen i seg selv vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper så fremt det ikke planlegges bygging av fritidsbebyggelse eller andre fysiske inngrep i naturen.

Søknaden er ikke i tråd med kommunens planer for arealbruken i området. Vi vurderer det derfor at søknaden ikke bør bli innvilget.

Lederens innstilling:

Med hjemmel i jordlovens § 9 avslås søknad om omdisponering av 8,4 daa dyrkajord til fritidsformål fra landbrukseiendommen "Munken" gnr 60 bnr 54 og 131 på Storfosna i Ørland.

Med hjemmel i jordlovens § 12 tredje ledd avslås den omsøkte fradelingen av teigen Oksbåsen på ca 163 daa fra samme eiendom til fritidseiendom for nåværende eiers datter.

Begrunnelse.

1. Dyrka jord må ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. (Jordlovens § 9 første ledd).
2. Den omsøkte delinga legger ikke til rette for en tjenelig bruksstruktur i landbruket. (Jordlovens § 12 tredje ledd)

