

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Hugo Beer-Johansen**

<i>Saksnr</i>	<i>Uvalg</i>	<i>Møtedato</i>
15/13	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	26.08.2015

Delingssak - 1621/82/72 - Kalvaa Åsa. Behandling etter jordloven.

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom - 1621/82/72
- 2 SKMBT_C25315081913330

Sakens bakgrunn og innhold

Åsa Kalvaa søker 02.08.2015, om samtykke til fradeling av bebyggelsen med tomteparsell på 8 daa i forbindelse med salg av øvrige jordbruksarealer på eiendommen Skogheim gnr 82 bnr 72 i Ørland. Eiendommen har i dag et totalareal på 35 daa, derav 24 daa dyrka, 4 daa produktiv skog og 7 daa anna areal. Den omsøkte parsellen på 8 daa består av ca 2.5 daa dyrkajord, 4,1 daa uproduktiv skog og 1,4 daa med adkomst og bebyggelse.

Kalvaa, som i mange år har bodd i Oslo, har overtatt barndomsheimen etter foreldrene. Ho ønsker å beholde plassen, men har foreløpig ikke tatt stilling til om plassen skal være fast bosted eller om den skal brukes som fritidseiendom. Jordbruksarealene er i mange år bortleid til nabo, og nå ønsker ho å tilby leier Bjørnar Bakken å få kjøpe øvrige arealer på eiendommen. Bakken er melkeprodusent og har grasproduksjon på arealene. Kalvaa ønsker videre at Bakken fortsatt skal drive dyrkajordsparsellen som inngår i arealet som søkes fradelt.

Bebyggelsen består av våningshus og uthus og stabbur av eldre dato. Det er behov for renovering av bygningsmassen.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNF-sone 1. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommen.

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 forpakting, 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

Eiendommen har attraktiv beliggenhet og i et folkehelseperspektiv vil det være viktig at det finnes landlige eneboliger i nærhet til friluftsområdene. Dette er med på å skape et mangfoldig og kvalitativt godt botilbud i Ørland.

Administrasjonens vurdering

Åsa Kalvaa har, etter overtakelse av eiendommen Skogheim, et uttalt ønske om at dyrkajorda på eiendommen skal selges til driver. Landbruksmyndighetene ser på dette som svært positivt og ønskelig. Kalvaa planlegger å restaurere og ta vare på bebyggelsen på eiendommen og legge midlene fra jordsalget inn i dette. Eiendommen ligger i «innfallsporten» til landskapsvernområdet og det er svært positivt at tilliggende bebyggelse holdes i god hevd. I fradelinga søkes det om å beholde tomt ut over areal til nødvendig bebyggelse. I prinsippet skal en i slike saker ta utgangspunkt i nødvendig tomt til bebyggelse. Utmark og uproduktive arealer skal følge jordbruksarealene.

Dagens bolig vil ifølge Kalvaa kunne kreve utvidelse hvis den skal være framtidig helårsbolig. Det er aktuelt å bygge ut mot sør. Sørensen av boligen grenser inn mot innmarka i dag. Derfor er det ønske om å beholde areal på sørsiden av dagens bolig for å ha utvidelsesmuligheter. Derfor trekkes grensen for omsøkt parsell på sørsiden over innmarka og langs skogkanten østover. Slik forholde er i dag ønsker Kalvaa at jordkjøper fortsatt skal leie og drive dyrkajorda innenfor omsøkt parsell. Kalvaa har ingen andre planer for disse arealene ut over et mulig framtidig arealbehov ved evt utvidelse av boligen mot sør.

Den ideelle løsningen ville være at all dyrkajorda ble lagt inn i jordsalget. Kalvaa opplyser imidlertid at et jordsalg for hennes del er betinget av at den omsøkte parsellgrensa mot sør godkjennes. Landbruksmyndighetene har i lignende saker tøyd grensene for nødvendig tomt til bebyggelsen for å kunne bidra til bruksrasjonalisering. I dette tilfellet er det snakk om salg av et areal på vel 20 daa dyrkajord av god kvalitet. Dersom en i tillegg oppnår å opprettholde

bosettinga på plassen gjennom attraktivitet og fleksibilitet så vil det være en god totalløsning for området. Men i og med at eiendommen grenser mot landskapsvernområdet vil det være ekstra vanskelig å få tillatelse til omdisponering av dyrkajorda i den omsøkte parsellen til tomteareal etc. Derfor vurderer en det slik at godkjenning av den omsøkte parsellen i praksis ikke vil medføre store drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruksproduksjonen i området.

Kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og hensynet til folkehelsa i området vurderes ikke å bli påvirket i negativ retning som følge av den omsøkte fradelinga.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens §9 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av tomteparsell med bebyggelse på ca 8 daa fra eiendommen Skogheim gnr 82 bnr 72 i Ørland, eier Åsa Kalvaa.

Det er et vilkår at øvrige jordbruks- og utmarksarealer på eiendommen selges til aktive bruk i området.

Med hjemmel i jordlovens §12 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av tomteparsell på ca 8 daa med bebyggelse fra eiendommen Skogheim gnr 82 bnr 72 i Ørland, eier Åsa Kalvaa.