



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

SØKNAD OM FRADELING AV 2 PARSELLER FULLDYRKA JORD OG TOMT MED GARAGE. 1621/71/19 OG 21 - FREMSTAD MONIKA

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 9 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til omdisponering av inntil 0,3 daa fulldyrka jord til garasjetomt på landbrukseiendommen "Rønne", gnr 71, bnr 19 og 21 i Ørland, av arronderingshensyn.

Omdisponering av 2,7 daa innmarksbeite til garasjetomt trenger ikke omdisponeringstillatelse etter jordlovens § 9.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke som omsøkt til fradeling av ca. 139 daa fulldyrka jord, 2,7 daa innmarksbeite og ca. 2 daa garasjetomt fra landbrukseiendommen "Rønne", gnr 71, bnr 19 og 21 i Ørland med vilkår.

Parsell nr 1: Garasje med ca. 5 daa tomt. Herav ca. 0,3 daa fulldyrka areal og 2,7 daa innmarksbeite.

--<-- nr 2: Dyrkamark ca. 74 daa.

--<-- nr 3: Dyrkamark ca. 65 daa.

Vilkår:

Dyrkajord som fradeles skal selges til aktive gårdsbruk i nærområdet.

Avlingsvegen som danner grense for resteiendommen "Rønne" gnr 71, bnr 19 mot nordøst, skal bli liggende på denne eiendommen. Kjøpere av arealer må få tinglyst veirett på den samme avlingsveien. Grenselinja mellom kjøperne av parsell 2 og 3 legges midt i avlingsveg som tar av mot Vik.

NB! Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort.

Sakens bakgrunn og innhold

Monica Fremstad søkte 27.09.2016 om samtykke til fradeling av en stor del av sin landbrukseiendom "Rønne", gnr 71 bnr 19 og 21 i Ørland. I henhold til arealopplysninger søkes det om totalt å fradele ca. 144 daa. Dette utgjør omtrent halvparten av gårdens areal.

Arealene som skal fradeles er delt i tre deler:

Parsell nr. 1: Fradeling av garasjetomt 2 daa, pluss 0,3 daa fulldyrka areal og 2,7 daa innmarksbeite. Totalt ca. 5 daa.

--<-- nr 2: Dyrkamark ca. 74 daa

--<-- nr 3: Dyrkamark ca. 65 daa

Dyrka-arealene planlegges solgt til gårdbrukere i nabolaget. Det er ikke tatt endelig stilling til hvem som skal få kjøpe de to teigene med fulldyrka jordbruksarealer. Garasjen med tomt vil legges ut for salg når den er fradelt.

Eieren ønsker å beholde resten av eiendommen ca. 149 daa. Denne vil da bestå av en teig som strekker seg mot sørøst fra tunet på "Rønne", over "Skimmelsberget" og fram til ovenfor nevnte garasje. Denne teigen består av ca. 88 daa fulldyrka mark, ca. 34 da innmarkbeite og ca. 16 daa annet areal. I tillegg vil en liten teig på ca. 10 daa i "Ryggamyra" være igjen på eiendommen "Rønne".

Den gjenværende eiendommen ønskes brukt til produksjon av for og beite til hester. Familien driver aktivt med travsport.

De omsøkte arealene er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om fradeling av areal fra landbrukseiendommer. Dersom garasjen skal brukes til andre formål enn landbruksformål må det søkes om bruksendring.

Eiendommen "Rønne" gnr 71, bnr 19 og 21 er i dag på totalt ca. 292 daa, fordelt på 227 daa fulldyrka jord, 36,6 daa innmarksbeite, 0 daa produktiv skog og 28 daa annet areal. Ca. 150 daa av dyrkajorda på bruket er bortleid til en kornprodusent. Resten av arealet brukes av eier til forproduksjon og beite.

Gjenværende areal på eiendommen "Rønne" vil etter deling bli ca. 91 daa fulldyrka mark, ca. 34 da innmarkbeite og ca. 16 daa annet areal. I tillegg vil en liten teig på ca. 10 daa i "Ryggamyra" være igjen på eiendommen "Rønne".

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 innen 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 rekvidert 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)*

Administrasjonens vurdering:

Saken vurderes som forholdsvis kurant i forhold til naturmangfoldlovens bestemmelser i og med at storparten av arealene vil bli brukt til landbruk fortsatt.

De foreslåtte arealene ligger slik til at de kan tillegges eiendommer i nabolaget uten spesielle vanskeligheter. Det er viktig at det lages avtale om bruk av avlingsveier både for den gjenværende eiendommen til Monika Fremstad og for kjøpere av fraskilte landbruksarealer. Ved salg av garasje med tomt må denne avgrensas mot avlingsveien slik at veiskulder og grøft blir liggende på landbrukseiendommen.

Den omsøkte fradelingen vurderes som mindre gunstig for eiendommen "Rønne", gnr 71 bnr 19 og 21. Dette oppveies med at salget av landbruksarealer vil kunne styrke aktive gårdsbruk i nabolaget. De som kjøper bør helst være tilgrensende landbrukseiendommer eller gjerne husdyrbruk med behov for areal i nærområdet. Dette vil kunne gi en driftsmessig god løsning med lite transportbehov. Dersom landbruksarealene selges til eiere av gårder langt unna bør tillatelse til deling trekkes tilbake.

Når det gjelder fradeling av tomt for garasje har vi fått opplyst av Monika Fremstad at det ikke er 2,7 daa dyrkamark som ligger øst for garasjen. Her er det feil i kartet. Dette er et areal som ble brukt tyskerne under krigen. Her står det et steinhus og det er mye stein og etterlatenskaper fra krigens dager i jorda. Det er ikke mulig å pløye området.

Et areal på 0,3 daa på dyrkamark som ligger nord for garasjen er også vanskelig å drive med dagens utstyr. Det er trangt mellom garasjen og avlingsveien.

Hensynet til kulturlandskapet vil bli lite påvirket av denne typen fradelinger. Det er eventuelt bygging av nye bygninger på garasjetomta som kan ha innvirkning på landskapet.

Bortsett fra søknad om fradeling av garasje er søknaden i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det som positivt at det fradeles tilleggsarealer som kan overtas av aktive gårdsbruk.

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av eiendommen 1621/71/19 og 21
- 2 Situasjonsskart
- 3 Nabovarsel