



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

DELINGSSAK BEHANDLING ETTER JORDLOVEN - KJØRSVIK KÅRE - 5015/74/17 - SALG AV 2 TEIGER.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 1 og § 12 avslår Felles Landbruksnemnd for Ørland og Bjugn søknad om fradeling for salg av tilleggsareal på eiendommen Uthaug, gnr 74 bnr 17 i Ørland kommune.

Begrunnelse for vedtaket: Jordloven § 1. Det anbefales at landbruksarealene, med unntak av nødvendig tomtareal til bebyggelsen på bruket, i sin helhet selges som tilleggsareal til aktive gårdbrukere i området.

Sakens bakgrunn og innhold

Viser til søknad 04.10.2018 til Ørland kommune fra Kåre Kjørsvik, om deling av eiendommen Uthaug, gnr 74 bnr 17 i Ørland kommune. Det søkes om samtykke til fradeling av parsell på 22,6 daa bestående av tun og dyrkajord. Eiendommen består totalt av 3 parseller, og den omsøkte bebygde parsellen ligger ved Uthaugsvegen like sør for Uthaug sentrum.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Tunparsellen på 22,6 da ligger i gul støysone. De 2 andre parsellene som planlegges fradelt ligger i grensesonen mellom rød og gul sone, med hoveddelen av arealene i rød sone.

Melkeprodusentene Anne Grete og Lars Akim Høven eier og driver eiendommen Høven gnr 73 bnr 5 på Uthaug. De er tilbudt å kjøpe de 2 parsellene som fradeles som tilleggsjord til sin eiendom, under forutsetning av at den omsøkte delinga godkjennes. I tillegg tilbys de å leie dyrkajorda på gjenværende parsell på 10-års avtale, dersom eier ikke selv driver arealene med grønnsaker. Avstand mellom tuna på de to eiendommene er 2,6 km.

Eiendommen gnr 74, bnr 17 tilhørende Kåre Kjørsvik er på totalt 142 daa, fordelt på 97 daa fulldyrka jord, 11 daa produktiv skog og 34 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er i dag bortleid. Eiendommen er tidligere drevet med grønnsakproduksjon. Det er kjølelager for grønnsaker på eiendommen. Lageret leies i dag bort til gulrotlagring. Eier Kåre Kjørsvik har i dag bostedsadresse i Trondheim, men har tilhørighet på Uthaug og har brukt husa på eiendommen i alle år. Han opplyser at han vil tilflytte eiendommen på Uthaug når han pensjoneres om få år, og da starte på igjen med grønnsakproduksjon.

Lovgrunnlag

Jordloven

§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 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.

Folkehelsevurdering

Eiendommen ligger fritt og landlig til ved fylkesvegen. Det er ingen drifts- og helsemessige begrensninger på å drive verken planteproduksjon eller beiting på jord i støysonene rundt Kampflybasen. Det pågår husdyrundersøkelser rundt storfehold/beiting i rød støysone. Besetningen til Høen er med i undersøkelsene. Pr dato er det ingen restriksjoner på storfehold og beiting i rød sone.

Naturmangfoldsvurdering

Saken vurderes som kurant i forhold til naturmangfoldlovens bestemmelser.

Administrasjonens vurdering

I utgangspunktet er det fra myndighetenes side ønskelig at deling av landbrukseiendom med henblikk på å selge tilleggsareal til aktive nabobruk omfatter alle landbruksarealene, og at gjenværende eiendom blir en ren tomteeiendom bestående av bebyggelse med adkomst og nødvendig areal rundt tunet.

I dette tilfellet søkes det om å beholde hele parsellen der tunet ligger, til sammen knapt 23 daa. Som nevnt har eier planer for å tilflytte og etter hvert drive eiendommen intensivt med grønnsaker i mindre skala enn tidligere. I og med at han har lang erfaring med denne produksjonen på egen eiendom er det et argument som kan og må vektlegges i dette tilfellet. I og med at han vil flytte heim først når han blir pensjonist, ønsker han å leie ut denne jorda inntil han kommer i gang med drifta sjøl.

Søker har av familiære hensyn hatt bosted i Trondheim de siste årene. Han var i mange år aktiv gårdbruker med gulrot som hovedproduksjon. Ved Kampflybasevedtaket og etterfølgende utbygging avga eiendommen jord til Forsvaret gjennom et jordskifte omfattet av flere nabobruk. Gulrotproduksjonen ble lagt ned og jorda bortleid til kornproduksjon. Kjørsvik går snart over i pensjonistenes rekke, og vil da etter eget sigende flytte til Uthaug og bebo eiendommen. Ingen familiemedlemmer har meldt interesse for å overta eiendommen. Han planlegger å ta opp igjen grønnsakproduksjonen på eiendommens arealer ved husa og benytte kjølelageret som står der. Men han ser for seg at produksjonsvolumet skaleres ned i forhold til tidligere.

Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke i negativ retning om arealet fradeles.

Fradeling og salg av jord med tanke på styrking av eksisterende husdyrbruk er svært positivt. Overdragelse av alt landbruksareal er å foretrekke. At eier ønsker å starte grønnsakproduksjon i mindre skala om noen år, ansees ikke som tungtveiende nok til å kunne akseptere at et så stort dyrkajordareal holdes igjen ved salg av øvrige arealer. Gjenværende eiendom med tun og dyrkajord vil bli konsesjonsfri og dermed representere ca 20 daa fritt omsettelig dyrkajord. Omsøkte fradeling frarådes derfor.

Anbefalt løsning er at alt landbruksareal på eiendommen selges som tilleggsareal. Ønsket om å drive med grønnsaker anser vi som svært positivt og dette kan løses ved at selger leier areal. Dette vil være en driftsmessig god løsning spesielt med tanke på vekstskifte.

Vedlegg:

- 1 Søknad om tilleggsareal - 5015/74/17 - Kåre Kjørsvik
- 2 Foreløpig svar vedr søknad om deling - 5015/74/17
- 3 Kart - Kjørsvik Kåre - 5015/74/17