



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

SØKNAD OM FRADELING AV GÅRDSTUN - 5017/68/6 - HENRIKSEN TOVE AGNETE

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av ca. 1,2 daa fulldyrka mark, ca. 1,7 daa innmarksbeite og ca. 3,8 daa tunareal fra landbrukseiendommen "Olden Indre" gnr 68, bnr 6 i Bjugn. I tillegg godkjennes en av to alternative nausttomter hver på ca. 120 kvadratmeter fradelt. Samlet areal som godkjennes fradelt eiendommen blir da ca. 6,8 daa. Arealet på tunet og nausttomta må ikke komme i konflikt med Olden-gårdenes fellesareal i fjæra.

Det settes som vilkår at de øvrige arealene på eiendommen "Olden Indre", selges til ett eller flere gårdsbruk i området.

Sakens bakgrunn og innhold

Tove Agnete Henriksen søkte 16.07.2019 om samtykke til fradeling av tunet med noe innmark, pluss ei nausttomt, på sin landbrukseiendom "Olden Indre" gnr 68, bnr 6, i Bjugn. Et areal på 1,2 daa med fulldyrka jord som skal fradeles sammen med tunet, er veldig smalt og har noe grøftebehov. Stykket er vanskelig å drive og har ikke blitt slått det siste året. Arealet på 1,7daa, betegnet som innmarksbeite, består delvis av berg i dagen. Gårdene i Olden har et fellesareal for diverse formål i fjæra nedenfor gårdstunet på "Olden Indre". Dette fellesarealet er avmerket på jordskiftekart men framgår ikke på Nibios "Gårdskart". Det er viktig at fradelingen ikke kommer i konflikt med fellesarealet eller bestemmelser for dette.

En nausttomt med påstående naust søkes også fradelt sammen med tunet. Dette nauset står imidlertid bare 6 meter fra bygningsmassen til Olden fiskeoppdrett.

De øvrige arealene på eiendommen "Olden Indre" vurderes solgt som tilleggsareal til andre gårdbrukere. Det er enda ikke tatt stilling til hvem som skal få kjøpe disse arealene. Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Eiendommen "Olden Indre" gnr 68, bnr 6 er på totalt 5.438 daa, fordelt på 71,9 daa fulldyrka jord, 1,9 daa innmarksbeite, 1 676 daa produktiv skog og 3688 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid. Arealet ved Olden fiskeoppdrett er utleid og eiendommen har arealer i Storheia vindkraftverk som det mottas leieinntekter fra.

Eiendommen "Olden Indre" var i gammel tid hovedgården i Olden. Gården har andel i 1/8 av fiske- og jakt-rettighetene i Oldmarka. I bukta nedenfor gården har gnr 68, bnr 6 også 1/8 av rettighetene i fellesarealet

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 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 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

Saken har etter vår vurdering ikke påvirkning på folkehelsa.

Administrasjonens vurdering

Det er arealmessig en stor eiendom som nå søkes delt. 72 daa dyrkamark er likevel lite for å starte med landbruk etter dagens målestokk. Vi kan derfor akseptere at eiendommen deles opp. De arealene som ikke omfattes av tunet ligger slik til at de kan tillegges andre jord/skog-eiendommer i nabolaget uten spesielle vansker. Arealene vil da kunne styrke næringsgrunnlaget på disse.

Arealet som søkes fradelt sammen med tunet er noe større enn vanlig, men arronderingen gjør at det er naturlig å trekke grensene rundt tunet på denne måten. Den dyrkajorda som følger med på tunet er ikke av stor interesse på grunn av sin tilstand.

Den omsøkte fradelingen vurderes å kunne gi en driftsmessig god løsning dersom øvrige arealer selges til andre landbrukseiendommer i området.

Hvis tunet holdes i stand vurderes kulturlandskapet å bli lite påvirket av denne fradelingen. Fradelingen av landbruksarealer som selges til andre gårdsbruk, vurderes heller ikke til å gi miljømessige ulemper.

Når det gjelder fradeling av omsøkt nausttomt kan det være viktig å avklare arealbehov for Olden fiskeoppdrett. Det er forholdsvis liten avstand mellom anleggets bygningsmasse og naustet. Adkomsten til yttersida av anlegget går i en vinkel ved naustet og det kan være knapt med plass i enkelte situasjoner. Det hadde derfor vært fordelaktig om den andre nausttomta hadde fulgt med på et eventuelt salg av tunet. Det har liten landbruksmessig betydning hvilken nausttomt som velges, men dette bør vurderes ved behandling av søknaden etter Plan og Bygningsloven.

Vedlegg:

- 1 Anmodning om landbruksfaglig vurdering for deling av grunneiendom - 5017/68/6
- 2 Gårdskart - 5017/68/6 - Henriksen Tove Agnete
- 3 Kart gårdstun - 5017/68/6 - Henriksen Tove Agnete