

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Landbruksnemnd	

FRADELING - 160/109 - LINDA OG RUNE KROGH

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland fradeling av gnr 160, bnr 67 del av driftsenheten/landbrukseiendommen "Skoglund" gnr 160, bnr 109 mfl. i Ørland.

Begrunnelse for avslaget er at arealene, som søkes fradelt, vil være mer til ulempe å "miste" for landbrukseiendommen/driftsenheten "Skoglund" enn til nytte for å tillegges "Storfosen gods" gnr 160, bnr 1.

Sakens bakgrunn og innhold

Linda og Rune Krogh søkte 14.07.2020 om samtykke til fradeling av hele gnr 160, bnr 67 på til sammen 415 daa fra sin driftsenhet/landbrukseiendom "Skoglund" gnr 160, bnr 109 mfl. i Ørland.

Arealet på bruksnr. 67 fordeler seg på 117 daa fulldyrka jord, 59 daa innmarksbeite, 1 daa produktiv skog og 238 daa annet areal. Store deler av dyrkamarka på bruksnr 67 har dårlig drenering og dette gjør avkastningen av arealene mindre lønnsom. Det er lite jord som egner seg til kornproduksjon på bruksnr 67.

Landbrukseiendommen "Skoglund" gnr 160, bnr 109 mfl. er på totalt 588 daa, fordelt på 190 daa fulldyrka jord, 95 daa innmarksbeite, 38 daa produktiv skog og 265 daa annet areal. Det er en veldig bra bolig på "Skoglund". Driftsbygningen er ikke oppdatert. Eierne bor i Trondheim og dyrkajorda på bruket er bortleid til tidligere sambrukspartner i nærområdet. Dette nabobruket har stor andel leiejord og det er kort tid igjen av leieavtalen.

Hvis søknaden innvilges blir landbrukseiendommen "Skoglund" etter fradelingen en liten landbrukseiendom på totalt 173 daa, derav 73 daa fulldyrka jord. Den eventuelt gjenværende dyrkajorda er i god stand.

Storfosen Gods AS er oppført som kjøper av gnr 160, bnr 67. Det opplyses i konsesjonssøknaden fra Storfosen Gods AS at deres planer for bruk av arealene er jordbruk. Storfosen gods gnr 160, bnr 1 har i henhold til Nibios gårdskart nesten 4000 daa totalareal. Derav 560 daa fulldyrka jord, 45 daa overflatedyrka og 166 daa innmarksbeite. Det er

betydelige arealer på eiendommen som kan dyrkes og settes i stand. Arealet på 45 daa som er betegnet som overflatedyrket kan etter vår vurdering fulldyrkes. Det samme gjelder deler av de arealene som er betegnet som innmarksbeite og skogareal.

På Storfosen gods har det i de siste årene vært drevet med korn. Det er ikke egen maskinpark på gården og onnearbeidet har stort sett blitt utført ved å leie inn lokale gårdbrukere.

Gårdsbestyrer har gjort noe arbeid med såing mm.

Et av de to melkebrukene på Storfosna har kjøpt gras som er dyrket på Storfosen Gods AS sin eiendom. Det har i tillegg vært drevet med innkvartering i forbindelse med rådyrjakt

"Storfosen gods" har i den senere tid vært bosatt av en pensjonist som ikke har hatt ansvar for gårdsdrifta. Beboeren har nå kjøpt hus et annet sted på øya. Måten eiendommen drives og bebos på gir liten skatteinngang og små statlige overføringer til kommunen.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone.

Rettslig utgangspunkt: Jordloven

§ 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 offentlig 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. - §12. Etter vår vurdering berøres ikke hensynet til Naturmangfold av delingen.

Folkehelsevurdering

Saken har etter vår vurdering ikke påvirkning på folkehelsa.

Administrasjonens vurdering

Eiendommen "Skoglund" har i dag såpass mye arealer at den kan være aktuell for en interessert og ressurssterk kjøper å overta for å drive landbruksnæring. Det er blant annet bra med beiteressurser som kan utnyttes sammen med den fulldyrka jorda. Å fradele over halvparten av arealene vil svekke næringsgrunnlaget på landbrukseiendommen så mye at dette ikke er tilrådelig. "Skoglund" blir da en eiendom som er så liten at den vil være vanskelig å drive som selvstendig landbrukseiendom. Vi mener derfor at delinga ikke fører til ei driftsmessig god løsning.

Vår vurdering er at arealene som søkes fradelt på "Skoglund" ikke vil styrke grunnlaget for landbruksdrifta på Storfosen gods vesentlig. Det er fra før betydelige arealressurser som kan utnyttes bedre på denne eiendommen. Eierne har siste år tatt tak i grøftetilstanden og satt i stand en del av dyrkamarka. Dette er veldig bra. Det anbefales å fortsette med investeringer i grøfting og istandsetting av jordbruksarealer på "Storfosen gods" i stedet for kjøp av ytterligere arealer.

Storfosen gods drives etter vår vurdering ekstensivt med inleie av arbeidskraft og utstyr. Driften er slik at de oppfyller kravet til egen drift og mottar produksjonstilskudd. Eier eller gårdsbestyrer er ikke bosatt på eiendommen.

Vi mener at arealene, som søkes fradelt, vil være betydelig mindre til nytte for Storfosen gods enn de vil være til ulempe å "miste" for landbrukseiendommen/driftsenheten "Skoglund". Vi kan derfor ikke tilrå at den omsøkte fradelingen av landbruksarealer godkjennes.

Vedlegg

- 1 Søknad om fradeling - 160/109
- 2 Markslagskart med arealstatistikk
- 3 Gårdskart - 160/109 og 160/67