

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
20/13	Landbruksnemnd	02.09.2020

BEHANDLING AV KLAGE PÅ VEDTAK - AVSLAG PÅ FRADELING AV EIENDOMMEN 76/6 - HOLMØY SILVIA OG JON MARTIN

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 opprettholder Landbruksnemnda i Ørland sitt avslag fra møtet den 16.06.2020 på fradeling av landbruks- og utmarksarealer fra landbrukseiendommen "Aserøen" gnr 76, bnr 6. Dette gjelder fradeling av areal, i henhold til justert kart, på totalt ca. 433 daa. Gjenværende areal på eiendommen ville ved godkjenning ha blitt ca. 83 daa herav ca. 5 daa fulldyrka jord.

Begrunnelse for avslaget er at gjenværende eiendom gnr 76, bnr 6 blir en eiendom som kan selges konsesjonsfritt uten krav om boplikt. Det foreligger ikke vesentlige grunner for å opprette slike eiendommer. Den omsøkte delingen av eiendommen anses som uheldig i forhold til presedens ved behandling av lignende saker i framtida.

Saken oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Silvia Melum Holmøy søkte 23.04.2020 om samtykke til fradeling av 4 parseller med innmark og utmark fra sin landbrukseiendom "Aserøen" gnr 76, bnr 6 (Asserøybakken 24) i Vallersund i Ørland kommune. Denne søknaden ble mot en stemme avslått av landbruksnemnda i møte den 16.06.2020. PS 10/2020.

Silvia og Jon Martin Holmøy klager i brev datert 27.07.2020 på Landbruksnemndas vedtak. Det er lagt ved et nytt justert kart der mesteparten av dyrkamarka søkes fradelt. I opprinnelig søknad skulle tre jordstykker på til sammen ca. 18,5 daa ved gården beholdes. Dette er i henhold til justert kart redusert til ca. 5 daa dyrka mark som skal beholdes. Totalarealet som skal beholdes på "Aserøen" gnr 76, bnr 6 er redusert fra 111 daa til 82,5 daa.

I klagen refereres det til samtaler med landbrukskontoret og til utsatt klagefrist. De skriver videre: *Vi har sett eksempel på fleire tidlegare saker med tilnærma like søknader som vår, der det er gjort positive vedtak. Det har og i nær fortid blitt oppretta gardsbruk i Ørland kommune under konsesjonsgrensa. Vi kan ikkje sjå at liknande vedtak ikkje kan gjerast i denne saken.*

Vår kommentar: Utsettelse av klagefrist på grunn av ferieavvikling bekreftes gitt av kommunen. Vi regner derfor klagen for rettidig innkommet.

Det justerte kartet er ikke i tråd med de signaler Landbrukskontoret mener å ha formidlet i møte med søkerne.

Det stemmer at det i Ørland kommune er godkjent noen få delinger der selger av landbruksarealer har beholdt litt mer areal enn det som er nødvendig rundt bebyggelsen på tunet. I de tilfellene dette er godkjent har det vært fordi eierne har hatt næringsmessige behov for mer areal eller andre gode argumenter for den løsningen som ble valgt. Eksempelvis Romstad gård som fikk godkjent å beholde ca. 18 daa utmarksareal for å kunne sanke råstoff til sin gårdsmatproduksjon. Eierne av Romstad gård bodde og skulle fortsette å bo på gården etter fradelingen, samt drive sin produksjon og gårdsbutikk videre.

Det er også nylig eksempel på at sammenlignbar søknad er avslått i Ørland kommune. Å si ja til omsøkt fradeling på "Aserøen" gnr 76, bnr 6 vil være forskjellsbehandling.

I vedlegg til den opprinnelige søknaden opplyses at det er nabo Lars Bugten som er aktuell kjøper. Det vises i klagen til at Lars Bugten som potensiell kjøper ikke har spesielle behov for utmarksarealene og at det vil være en driftsmessig god løsning for ham med den justerte fradelingen der han kan få kjøpt mesteparten av dyrkamarka.

Søkerne mener imidlertid at de gjenværende arealet *"kan tilføre Asserøybakken 24 auke i både næring- og busettingmoglegheiter i framtida.*

Spesielt innan næring vil eit vedtak der vi kan behalde noko av utmarka gi mange spennande moglegheiter. "

De som klager mener også at kommunens argumenter rundt bosettingshensynet er motstridende. Det går på at kommunen ikke ønsker å opprette et nytt småbruk i Asserøya til tross for at dette i andre kommuner har vært brukt som et middel for å få opp bosettinga.

Eiendommen "Aserøen" gnr 76, bnr 6 er, i henhold til Nibios gårdskart, på totalt 524 daa, fordelt på 79 daa fulldyrka jord, 10 daa innmarksbeite, 213 daa produktiv skog og 224 daa annet areal.

Ca. 8,5 daa beite og annet areal er nylig godkjent fradelt etter Plan- og Bygningsloven med formål oppstillingsplass for maskiner mm til Frode Johansen AS. Dette arealet kommer til fradrag på eiendommens totale areal.

Dyrkajorda på bruket er bortleid.

Samlet areal som søkes fradelt i henhold til justert kart i klage er på totalt 433 daa, fordelt på 74 daa fulldyrka jord, 3,6 daa innmarksbeite, 177 daa produktiv skog og 178 daa annet areal. (Fratrukket areal som er solgt til Frode Johansen)

Gjenværende areal på gnr 76, bnr 6 blir, hvis klagen tas til følge, på totalt ca. 82,5 daa, derav ca 5 daa fulldyrka jord, ca. 3,8 daa innmarksbeite, ca. 36 daa produktiv skog og ca. 38 daa annet areal. Det blir da en eiendom under grensa for konsesjon og boplikt som vil kunne tilbys for salg som fritidseiendom.

Bugten eier landbrukseiendommen "Aserøen" gnr 76, bnr 7, også kalt "Øra", og har behov for arealene for grasproduksjon. Han har for noen år siden bygd nytt løsdriftsfjøs med melkerobot, og har for lite eget areal for sin drift. Han ønsker derfor å kjøpe mer areal. Arealene på gnr 76, bnr 6 er i bra stand og ligger gunstig til for å drives sammen med Lars Bugten sine øvrige arealer.

Søkerne har i et vedlegg til søknaden opplyst at de mener delingene gir en god løsning for eiendommen "Aserøen" gnr 76, bnr 6. Gjenværende arealer vil gi muligheter for næringsvirksomhet og bruk av bygninger. De er usikre på om de vil bosette seg på eiendommen, men håper at noen av etterkommerne vil gjøre dette på sikt.

De har også lagt med en vurdering av den juridiske siden av saken. (Vedl 12) Her konkluderes det bla. med at det vil være større sjanse for bosetting hvis tunet fradeles slik som omsøkt.

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

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 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 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 rekvidert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven

§ 8 – 12 Vi vurderer ikke at delingen vil ha påvirkning på naturmangfoldet.

Folkehelsevurdering

Saken har etter vår vurdering ikke påvirkning på folkehelsa.

Administrasjonens vurdering

I klagen vises det til at kommunen har godkjent lignende søknader tidligere. Vi mener at det er stor forskjell på denne søknaden i forhold til de som er godkjent. Når eiere har fått godkjent å beholde mer areal enn det som er nødvendig rundt tunet har det som regel vært fordi de har næringsmessige behov for arealene og har vært bosatt eller opplyst at de skulle tilflytte eiendommen.

Dersom denne søknaden skulle bli godkjent som omsøkt vil det åpne for en mulig praksis der mange selgere av landbruksarealer vil holde igjen utmark og rettigheter til skogbruk, jakt, fiske, sjørettigheter mm. Disse vil kunne selges konsesjonsfritt i et marked for fritidseiendommer med høyt prisnivå. Dette kan føre til at personer som ønsker å bosette seg på slike eiendommer blir overbydd. Landbruksnæringens muligheter for tilleggsnæringer vil også kunne svekkes når spesielle arealer og rettigheter selges som fritidseiendommer.

Det er erfaring for at eiere av fritidseiendommer ikke har de samme interessene som gårdbrukere og lokalbefolkning når det gjelder f.eks. utmarksforvaltning, skogsdrift og havbruk for å nevne noe. Eiere av fritidsarealer kan i gitte situasjoner blokkere for eksempelvis bygging av skogsveier, utleie av jakt og fiske eller andre tiltak som er viktige for næringslivet i distriktet.

Jordloven har som formål å legge forholdene slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene), blir brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursene skal disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Behandlingen etter jordloven krever at disse hensyn legges til grunn.

Rådmannen er opptatt av å sikre ressursgrunnlaget og legge til rette for framtidig utvikling på aktive bruk som satser. Den omsøkte delingen vil styrke ressursgrunnlaget på naboeiendommen til Lars Bugten, der det er melk- og kjøttproduksjon og moderne driftsapparat. Denne eiendommen vil styrkes ytterligere dersom Bugten gis mulighet til å overta hele landbruks- og utmarksarealet på gnr 76, bnr 6.

Det er etter vår vurdering ikke behov for bosettingstiltak i de delene av Ørland kommune der det er stabilt eller økende folketall. I Vallersund ser en ikke behovet for å opprette flere småbruk med bakgrunn i dette.

Dersom det ikke foreligger spesielle bosettings- eller næringshensyn, skal skogs- og utmarksarealene ved en deling følge med dyrkajorda. Det prinsippet legges til grunn i vurderinga av denne søknaden. Det betyr at vår vurdering er at arealene i sin helhet bør gå som tilleggsarealer til aktive nabobruk dersom eiendommen skal deles, og at den gjenværende eiendommen blir av en størrelse som bebyggelsen krever.

På bakgrunn av dette kan rådmannen ikke tilrå at klagen tas til følge.

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak i delingssak 76/6
- 2 Kart vedlegg Valavatnet
- 3 Kart vedlegg Tun
- 5 Særutskrift Jordlovsbehandling - delingssak - 76/6
- 6 Situasjonsskart
- 7 Justert gårdskart fradeling av eiendommen 76/6