

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Landbruksnemnd	

JORDLOVSBEHANDLING - DELINGSSAK - 76/6

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland samtykke til fradeling av parsell nr 1 - 4 fra landbrukseiendommen "Aserøen" gnr 76, bnr 6 i Ørland. Adr. Asserøybakken 24. Dette gjelder fradeling av areal opplyst i søknad på ca. 418 daa inn- og utmark.

Begrunnelse for avslaget er at gjenværende eiendom gnr 76, bnr 6 blir en landbrukseiendom uten krav om boplikt. Det er ikke ønskelig å opprette slike eiendommer. Den omsøkte delingen av eiendommen anses ut fra en driftsmessig vurdering som uhensiktsmessig.

Landbruksnemnda i Ørland delegerer til Landbrukskontoret å godkjenne en eventuell justert søknad der den gjenværende eiendommen med "Aserøen" gnr 76, bnr 6 fortsatt er en konsesjonspliktig landbrukseiendom med boplikt eller der det fradeles slik at det bare blir igjen en høvelig tomt rundt gårdstunet.

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 i Vallersund i Ørland kommune.

Eiendommen er, i henhold til Nibios gårdskart, totalt 524 daa, fordelt på 79 daa fulldyrka jord, 10 daa innmarksbeite, 213 daa produktiv skog og 224 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid.

Samlet areal som søkes fradelt er på totalt 413 daa, fordelt på 60 daa fulldyrka jord, 3 daa innmarksbeite, 176 daa produktiv skog og 174 daa annet areal.

Gjenværende areal på gnr 76, bnr 6 blir, hvis søknaden innvilges, på totalt ca 111 daa, derav ca 18,5 daa fulldyrka jord, ca 7 daa innmarksbeite, ca 37 daa produktiv skog og ca 48 daa annet areal. Det blir da en eiendom under grensa for boplikt. Hvis det i tillegg gjennomføres fradeling av næringsareal til Frode Johansen AS kan eiendommen bli under 100 daa og kan selges på det åpne marked uten konsesjon.

Arealet på 18,5 daa dyrkamark planlegges leid ut til Lars Bugten.

I vedlegg til søknaden opplyses at det er nabo Lars Bugten som er aktuell kjøper. 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 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 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 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

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 landbruksarealet på gnr 76/6.

Dersom det ikke framkommer spesielle grunner som for eksempel hensyn til å stimulere bosetting i området, er det ikke ønskelig at det etableres flere småbruk under konsesjonsgrensa enn de som i dag er av en slik størrelse, i de delene av Ørland kommune der det er stabilt eller økende folketall. Her 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 i denne saken er at arealene i sin helhet bør gå som tilleggsjord til aktive nabobruk dersom eiendommen skal deles, og at den gjenværende bebygde eiendommen blir av en størrelse som bebyggelsen krever.

På bakgrunn av dette kan rådmannen ikke tilrå at den omsøkte fradelingen av landbruksarealer godkjennes.

Vedlegg

- 1 Søknad om deling
- 2 Vedlegg 3 - Oversiktskart
- 3 Vedlegg 9 - Tilleggsopplysninger
- 4 Vedlegg 10 - Kjøp av tilleggsjord, Lars E. Bugten
- 5 Vedlegg 11 - Salg av tilleggsjord, Silvia og Jon Martin Holmøy
- 6 Vedlegg 12 - Grunnlag for våre vurderingar
- 7 Kart - gjenværende areal - 76/6