

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
20/7	Landbruksnemnd	21.04.2020

BEHANDLING ETTER JORDLOVEN - DELINGSSAK - 171/37 - VENES VIDAR OG INGEBORG SINGSAAS

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland samtykke til fradeling av tomt for eksisterende bolig fra landbrukseiendommen "Fredtun" gnr 171, bnr 37 i Ørland. Dette gjelder parsell nr 1 i søknaden. Arealet for tomta bør reduseres noe.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland samtykke til fradeling av parsell nr 2 i søknaden. Dette gjelder fradeling av et areal på ca. 73,4 daa fulldyrka mark.

Begrunnelse for avslaget er at gjenværende eiendom gnr 171, bnr 37 blir en landbrukseiendom under konsesjonsgrensa og uten krav om boplikt. Det er ikke ønskelig å opprette slike eiendommer.

Landbruksnemnda i Ørland delegerer til Landbrukskontoret å godkjenne en eventuell justert søknad der den gjenværende eiendommen "Fredtun" fortsatt er en konsesjonspiktig landbrukseiendom eller der det fradeles slik at det bare blir igjen en høvelig tomt rundt tunet.

Sakens bakgrunn og innhold

Vidar Venes og Ingeborg Singsås søkte 12.12.2019 om samtykke til fradeling av sin egen bolig med tomt på ca 2,1 daa. Tomta består av delvis berglendt skogareal og den har vært bebygd i mange år.

I tillegg søker de om fradeling av ca 73,4 daa dyrka mark fra sin landbrukseiendom "Fredtun" gnr 171, bnr 37 i Ørland.

Eiendommen "Fredtun" gnr 171, bnr 37, 17 er på totalt 144 daa, fordelt på 107,6 daa fulldyrka jord, 5,3 daa innmarksbeite, 3,1 daa produktiv skog og 27,5 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid.

Gjenværende areal på eiendommen "Fredtun" gnr 171, bnr 37 blir, hvis søknaden innvilges, på totalt 70,1 daa, derav 34,2 daa fulldyrka jord. Det blir da en eiendom under konsesjonsgrensa som kan selges på det åpne marked.

Selgerne har opplyst at de har en interessert kjøper som kan tenke seg å bosette seg på det gamle tunet på eiendommen "Fredtun" og ha hester der.

Stordelen av dyrkamarka på eiendommen "Fredtun" planlegges solgt som tilleggsareal til andre gårdbrukere. Dagens leietaker på denne dyrkamarka er mulig kjøper. Det er enda ikke tatt endelig stilling til hvem som skal få kjøpe arealene.

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

Fradeling av tomt til egen bolig berører arealer med mindre betydning for landbruk da det er skogsmark med liten produksjonsevne som er bebygd fra før. Det er lite tilgjengelige arealer av denne typen for boligbygging på Ørlandet. Størrelsen på tomta er noe stor og det bør vurderes om arealet kan reduseres noe. Denne vurderingen bør tas ved behandling av søknaden etter Plan- og Bygningsloven. Fradelingen av eksisterende bolig vurderes ikke til å gi drifts- eller miljømessige ulemper.

Det er ikke ønskelig at det etableres småbruk under konsesjonsgrensa i sentrale deler av Ørlandet. Det er økende folketall og stor etterspørsel etter arealer til landbruksdrift. Vi kan derfor ikke tilrå at den omsøkte fradelingen av landbruksarealer godkjennes.

Dersom det kommer en justert søknad kan det stille seg annerledes. Salg av arealer til andre gårdsbruk bør da gjøres slik at det blir rasjonelle jordstykker etterpå. Det bør derfor legges opp til et makebytte/jordskifte med flere naboeiendommer i forbindelse med et eventuelt salg.

Vedlegg

- 1 Søknad om fradeling - 171/37
- 2 Kart

Saksprotokoll i Landbruksnemnd - 21.04.2020

Behandling:

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland samtykke til fradeling av tomt for eksisterende bolig fra landbrukseiendommen "Fredtun" gnr 171, bnr 37 i Ørland. Dette gjelder parsell nr 1 i søknaden. Arealet for tomta bør reduseres noe.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland samtykke til fradeling av parsell nr 2 i søknaden. Dette gjelder fradeling av et areal på ca. 73,4 daa fulldyrka mark.

Begrunnelse for avslaget er at gjenværende eiendom gnr 171, bnr 37 blir en landbrukseiendom under konsesjonsgrensa og uten krav om boplikt. Det er ikke ønskelig å opprette slike eiendommer.

Landbruksnemnda i Ørland delegerer til Landbrukskontoret å godkjenne en eventuell justert søknad der den gjenværende eiendommen "Fredtun" fortsatt er en konsesjonspliktig landbrukseiendom eller der det fradeles slik at det bare blir igjen en høvelig tomt rundt tunet.