

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Landbruksnemnd	

DELINGSSAK - BEHANDLING ETTER JORDLOVEN - 161/6 - SØRGÅRD SVEIN ERIK OG MERCEDITA PEREZ

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn delvis samtykke til omsøkt deling fra landbrukseiendommen "Nordsjøstykket" gnr 161, bnr 6 i Ørland.

Den delen av søknaden som omhandler tunet og noen av arealene rundt dette godkjennes fradelt. Det gjelder et areal på ca 13 daa derav ca 3 daa fulldyrka jord, 4,9 daa beite og ca 5,0 daa tun- og veiareal. En stor del av arealet rundt tunet er regulert til veiformål i forbindelse med framtidig tunnel til Storfosna.

Felles sjørettigheter med gnr 161, bnr 7 kan fortsatt tilhøre tunet.

Det settes som vilkår at alle de øvrige arealene på eiendommen "Nordsjøstykket" selges til aktive gårdsbruk i området.

Sakens bakgrunn og innhold

Svein Erik Sørgård og Mercedita Perez søkte 26.11.2019 om samtykke til fradeling av gårdstunet og ulike arealer fra sin landbrukseiendom " Nordsjøstykket " gnr 161, bnr 6 på Garten i Ørland. En stor del av arealet rundt tunet er regulert til veiformål i forbindelse med framtidig tunnel til Storfosna. Arealene som er beskrevet i søknaden er hele tunet medfølgende ca 5 daa dyrkamark, de regulerte arealene og i tillegg to teiger ved sjøen. Det gjelder en teig ved sjøen ca 700 meter vest for gården og en på Sundøra ved Beisundet. Ved befaring den 07.04.20 opplyste Svein E. Sørgård at han kunne være villig til å redusere noe på arealene som skulle fradeles rundt tunet. Arealene ved tunet vil da gjelde ca 3 daa fulldyrka jord der mesteparten er regulert, 4,9 daa beite der også mesteparten er regulert og ca 5,0 daa tun- og veiareal som ikke er regulert.



Sørgård ønsket imidlertid fortsatt å beholde sjørettigheter som er felles med nabogården Lillenesviken gnr 161, bnr 7. Sjørettene har ikke vært med i utskiftning på samme måte som landjorda. Noe av bakgrunnen for at sjørettighetene ønskes beholdt er at disse har betydning for næringsvirksomhet knyttet til fisketurisme.

Sørgård har 6 utleiehytter, brygger/naust og flytebrygger ved sjøen. Utleiehyttene og naustområdet er utskilt på eget areal gnr 161, bnr 147 og organisert som AS og utgjør hovednæringa på gården.

Etter at tunet og arealene rundt dette blir fradelt, vil det bli igjen ca 76 daa fulldyrka mark, ca 4 daa innmarksbeite og ca 6 daa utmark på landbrukseiendommen " Nordsjøstykket ".

Disse arealene planlegges solgt som tilleggsareal til andre gårdbrukere. Det er enda ikke tatt stilling til hvem som skal få kjøpe arealene.

Dersom denne delingen godkjennes etter Jordloven må nytt kart innleveres til kommunen for videre behandling av Plankontoret.

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

Eiendommen " Nordsjøstykket " gnr 161, bnr 6 er på totalt 99 daa, fordelt på 79 daa fulldyrka jord, 9 daa innmarksbeite og 11 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid. I tillegg eier Svein Erik Sørgård gjennom et AS gnr 161, bnr 147 med utleiehytter og naustområde.

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 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

De landbruksarealene som ikke følger med tunet ligger slik til at de kan tillegges andre landbrukseiendommer uten spesielle vansker. Det kan være aktuelt at de selges til flere kjøpere. Det er ønskelig at en prøver å selge arealene på en slik måte at det oppnås rasjonelle jordstykker i etterkant. Disse arealene vil da kunne styrke næringsgrunnlaget på andre gårdsbruk. Vi vurderer det som positivt at det tilbys arealressurser som kan overtas av aktive gårdsbruk. Det er en målsetting å øke andelen eid areal i landbruket. Vår vurdering er at utmarksarealene ved sjøen vest for gården og ved Beisundet bør følge innmarksteigene de grenser til.

Arealet som fradeles sammen med tunet er for en stor del regulert til veiformål. Det blir bare igjen noen smålapper med dyrkamark og andre arealer når tunellen til Storfosna blir realisert. Den omsøkte fradelingen vurderes å gi en driftsmessig god løsning for de som får anledning til å kjøpe tilleggsjord.

Fradelingen av landbruksarealer som selges til andre gårdsbruk, vurderes ikke til å gi miljømessige ulemper eller påvirke kulturlandskapet.

Det vi er litt i tvil om er om sjørettighetene bør følge med sammen med tunet. Det hadde vært mest naturlig at disse fulgte landbruksarealene som selges til andre gårdsbruk. Det som gjør at dette kan godkjennes er at disse rettighetene er grunnlaget for å ha anlegg i sjøen i forbindelse med utleiehytter og fisketurismen som Sørgård driver på Garten

Vedlegg

- 1 Søknad om deling av eiendom/fradeling fra 161/6
- 2 Kartskisse Garten
- 3 Kartskisse Sundøra
- 4 Skisse veitrase Storfosna
- 5 Søknad om oppretting av matrikkelenhet fra 161/6