

Møteinnkalling

Utvalg: Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø
Møtested: Roan kommunehus Roan kommunehus
Møtedato: 05.07.2018
Tid: 12:00

Forfall meldes til utvalgssekretær Åshild Irene Hauknes som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Erik Jakobsen	Leder	RO-AP
Stian Skjærvik Hansen	Medlem	RO-AP
Synnøve T. Lauritsen	Medlem	RO-H
Hanne Eian	Medlem	RO-H
Jan Birger Sandmo	Nestleder	RO-SP
Ola Håvard Krogfjord	Medlem	RO-SP
Hanne Skjæggestad	Medlem	RO-V

Saksnr	Sakstittel	Lukket
	Saker til behandling	
PS 54/18	5019/65/23 Odd Arve Nygård - deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - fradeling av grunneiendom	

Roan 02.07.2018

Erik Jakobsen/sign
Leder

Saker til behandling

**PS 54/18 5019/65/23 Odd Arve Nygård - deling/rekvisisjon av
oppmålingsforretning - fradeling av grunneiendom**



Arkiv: 5019/65/23

Dato: 02.07.2018

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Uvalg</i>	<i>Møtedato</i>
54/18	Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø	05.07.2018

Saksbehandler: Geir Ola Aune

5019/65/23 ODD ARVE NYGÅRD - DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING - FRADELING AV GRUNNEIENDOM

Sakens bakgrunn og innhold:

Roan kommune mottok søknad fra Odd Arve Nygård, datert 09.05.18, om fradeling av en bebygd parsell fra gnr 65/23. Det dreier seg om fradeling av ca. 29 000m² til uendret bruk. Arealfordelingen på det som søkes fradelt er; 7,1 daa fulldyrka jord, 5 daa bebygd areal, 5 daa skog lav bonitet, 6 daa uproduktiv skog og 6 daa skrin fastmark.

Det søkes om å dele fra gårdstunet med naturlig omland. Resterende areal tilhørende gården er intensjonen å selge til nye eiere av gnr 65/18.

Ved omsøkt fradeling vil resterende jord og melkekvote bli solgt til et bruk som er i drift, og melkekvote vil forbli i Roan.

Det er på gjeldende parsell 2 bolighus, fjøs og garasjer, og dersom det beholdes dyrka jord har en mulighet for å benytte driftsbygningen til eventuell dyrehold.

Planstatus:

Parsellen ligger i område som i gjeldende kommuneplan har status LNF(R).

Nabovarsel/høringer:

Det er ikke innkommet merknader fra naboer.

Det er kommet uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag der det står: *Gårdstunet blir på 35 dekar, hvorav 11,2 dekar fulldyrka jord. Det hevdes at det er fradeling til uendret bruk, men det er også anført i begrunnelsen for fradelingen at arealet skal omdisponeres til boligformål.*



Det er i forbindelse med dispensasjonssøknaden skrevet omdisponering til boligformål, men dette er feil, den fulldyrka jorda endrer ikke status, og vil fremdeles ha formål LNF, og inneha driveplikt.

Vurdering:

Vurdering av dispensasjonssøknad:

For at dispensasjon kan gis er det et vilkår at hensynene det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt» jf. Pbl. § 19-2, 1 ledd. Vilkåret «vesentlig tilsidesatt» er et strengt vilkår. Terskelen for at et hensyn er vesentlig tilsidesatt anses som høy.

Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jf. Pbl. § 19-2, 2 ledd. Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Området hvor omsøkt parsell ligger er avsatt til LNF(R)-område i kommuneplanens arealdel. Gårdstunet ønskes fradelt med naturlig omland, hvor resten av gården skal selges til en nærliggende gård i drift, som i dag er del i samdrift med Odd Arve. Intensjonen med å selge til en gård i drift er i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens arealdel står det følgende; «*Formålet LNF(R) omfatter de områdene som skal brukes eller sikres til jord- og skogbruk*».

Ulempen med en slik fradeling er at omsøkt areal er ganske stort, men vil skape naturlige grenser.

Omsøkt parsell ønskes fradelt til uendret formål.

Ved en fradeling vil en opprettholde bosetningen, og samtidig sikre næringsgrunnlaget for et annet bruk. Jorda på eiendommen er i dag utleid, mens den vil bli solgt til et annet bruk etter fradelingen, og det er uttalt fra sentralt hold at det er ønskelig med eie i stedet for leie.

Etter en helhetsvurdering hvor ulike hensyn er blitt veid opp mot hverandre er det klart at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Vurdering etter Naturmangfoldloven (Nml):

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for fradeling. Kunnskapsgrunnlaget (Jfr. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes. Bruk av føre-var-prinsippet (jfr. § 9) er dermed ikke relevant.

Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes å være liten (jfr. § 10).

Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene (jfr. § 11)

Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet krever særlige tiltak (jfr. § 12)

Saksbehandler finner at tiltaket ikke er i strid med prinsippene i Nml §§ 8-12.

Vurdering etter Jordloven:



Omsøkt parsell består av fulldyrka jord. Bestemmelsene i *Jordloven* § 12 lyder slik; «*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 revidering av *Jordloven* § 12, som trådte i kraft fra 01.07.2013 ble delingsforbudet endret til at: *Deling av eigedom som er nytta til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet* (avgjørelsen er delegert til kommunen). Av lovteksten fremgår videre at det ved avgjørelse skal legges vekt på om 1) delingen legger til rette for en tjenelig og variert bruksstruktur, 2) om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og 3) om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan videre tas hensyn til bosettingen i området.

1. Delingen vil legge til rette for en tjenelig og variert bruksstruktur.
2. Det er en driftsmessig god løsning at en forsterker en nærliggende gård ved salg av jorda.
3. Delingen vil ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Det er saksbehandlers vurdering at en deling som omsøkt ikke vil ha noen innvirkning på de forhold som er nevnt under pkt. 1)-3) ovenfor.

Saksbehandler ser ikke at bestemmelsene i *Jordloven* er til hinder for omsøkt fradeling.

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir dispensasjon med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 fra arealformålet i kommuneplanen, og tillater med hjemmel i Pbl §§ 20-1m og 26-1 at omsøkt parsell fradeles som selvstendig grunneiendom.

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir med hjemmel i jordlovens § 12 tillatelse til deling av landbrukseiendommen gnr. 65/23.

Begrunnelse:

- Fradelingen er ikke i strid med prinsippene i *Naturmangfoldloven* §§ 8-12.
- Fradelingen er ikke i strid med de forhold i *Jordloven* som skal vektlegges.
- Fradelingen vurderes å gi den beste driftsmessige løsningen totalt sett.

Gbnr. 65/23 mfl. Odd Arve Nygård.
Søknad fradeling av eiendom.

Endret 29/6-2018

Dispensasjonssak.

Bakgrunn for saken:

Odd Arve Nygård er i dag i samdrift med Moen gård. Samdrifta har til nå leid jord og kvote til Odd Arne Nygård samtidig som han har vært aktivt deltakende i denne.

Moen gård selges nå til nye drivere –og samdrifta avsluttes fra 01.01.2019.

Med dette bakteppe, er det ønskelig å dele av tunet og selge dyrkajord og kvote sammen - til nye aktive husdyrbrukere på Moen gård.(evt andre)

Dagens bruk har i dag begrensede ressurser. Totalt areal ligger på 477,9daa herav 136,7daa fulldyrket areal. Skog er av lav bonnitet og mye av utmarka er av skrinn fastmark. Melkekvote er på kun 38 000 ltr.

Driftsbygning er av eldre årgang og krever betydelig oppgraderinger i de neste årene for å møte nasjonale krav og føringer. Med kapitalkrevende investeringer og begrensede ressurser er det den beste landbruksfaglige løsningen å selge gårdens jord og kvote.

For Roan er løsningen også svært gledelig og riktig. Det er svært ønskelig med aktive -og driftige gårder i kommunen. Løsningen innebærer at aktive gårdbrukere får svært ønsket tilgang på landbruksjord og beite, samtidig som også kvoteliterne beholdes i kommunen. Alternativet ville kunne vært å selge melkekvoten på det åpne markedet i Trøndelag.

Rent landbruksfaglig er det ideelt for kommunen når nesten hele landbruksjorda og kvoten blir tillagt aktive gårdsbruk i nærområdet.

Det er også et nasjonalt og lokalt ønske om at man går fra leiejord til eiejord. Denne saken bygger opp under dette.

Bosettingshensynet veier tungt i kommunen. At man ønsker å skille ut tunet og det naturlige omland, øker attraktiviteten og bevarer bosettingen. Det er i dag 2 bebodde hus på eiendommen. Dette vil innebære at omtrent 7,1daa fulldyrket jord vil bli med utskilt eiendom, men denne jorda vil fortsatt være under driveplikt. Nevnte jord ligger nært dagens driftsenhet og er «klemte» inn i eiendommen. Annet medfølgende areal har ingen landbruksmessig betydning.

Delingen betyr at familien og beboerne kan fortsette å bo vante og trygge omgivelser i Roan. Noe jordtilgang gjør også at eiendom og driftsbygninger får økt bruksverdi, da man kan ha hest eller lignende på stedet.

I sum viser denne saken at ny løsning er god både for landbruket som sådan –og oppfyller kommunens overordnede mål i kommunens samfunnsplan; «Skape flere arbeidsplasser og øke folketallet ved å være en attraktiv kommune for bosetting og næringsetablering»

Etter en samlet vurdering bør man tilrå at søknaden om deling av driftsenheten blir imøtekommet, og dette er sannsynligvis den beste løsningen som kan oppnås for både grunneier og samfunnet.

Parseller som søkes fradelt/solgt:

1. Jord- og utmark til Svein og Julie Haugen:

Gnr. 65/4 ; 96,9 daa. herav om lag 75,1 daa fulldyrket og 21,8 daa annen utmark.

Gnr. 65/6 ; 79,7 daa. herav om lag 23,9 daa fulldyrket og 55,8 daa annen utmark.

Gnr. 65/23 ; 229,3 daa. herav om lag 30,4 daa fulldyrket og 206 daa annen utmark.

2. Fradeling Odd Arve Nygård

Gnr. 65/23 ; ca 29 daa. herav om lag 7,1 daa fulldyrket og ca 22 daa annen utmark.

3. Full kvote selges til Moen gård, V Svein og Julie Haugen.

4. Priser avtalt;

Pris pr kvoteliter ved denne løsningen er på kr. 12,-

Fulldyrket areal er avtalt til kr 4000,- / daa

Restareal, ca 283daa er prissatt til 100 000,-

5. Utskilte areal må få nytt Gnr/Bnr. «Gamle bruksnummer og kvote ønskes solgt samlet.

Hvis jord og kvote ikkje selges samlet, vil staten kreve «sin andel» innløst, og dertil redusert mengde til videre drift.

2018/513

