

Anne-Marie Scæthertrø

Drakestranda 1372
7125 Vanvikan

Deres ref.

Vår ref.

Dato

15651/2018/5017/74/10/EDMBAK 22.11.2018

SÆTHERTRØ ANNE MARIE - 5017/74/10 - DELING AV GRUNNEIENDOM, BEHANDLING ETTER JORDLOVEN

Saksnr.: 2018/1575
Eiendom.: 5017 Gnr: 74, Bnr: 10 Teksdalsmoen
Vedtak nr.: 18/72
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Anne Marie Scæthertrø søkte 28.09.2018 om samtykke til deling av sin landbrukseiendom "Teksdalsmoen" gnr 74, bnr 10 i Bjugn. Eiendommen foreslås delt slik at skog og landbruksarealer deles fra et mindre areal på ca. 3,3 daa rundt tunet på "Teksdalsmoen". Parsellen omfatter i følge "Gårdskart" ca. 2,5 daa tunareal, ca. 0,5 skog og ca. 0,3 daa fulldyrka jord. Arealet for adkomstveien til tunet inngår også i dette arealet.

Eiendommen "Teksdalsmoen" gnr 74, bnr 10 er på totalt 297 daa, fordelt på 23 daa fulldyrka jord, 167 daa produktiv skog og 107 daa annet areal. Dyrkajorda er bortleid til den mulige kjøperen av de gjenstående arealene på eiendommen. Hans Jørgen Sundseth har igjen 4 år av leieavtalen.

Søker anfører at deling av eiendommen skjer for at landbruksjord og skog kan selges som tilleggsareal til en annen landbrukseiendom og at tunet kan overtas av søkers sønn.

Det har kommet inn en «innsigelse» til delingen fra Krekkanveien veiforening v/Helmer Teksdal som ønsker at det settes betingelser om veirett over eiendommen "Teksdalsmoen". Krekkanveien er ca 6 km lang og går innover langs Teksdalsvatnet nesten fram til grensa for eiendommen "Varghiet skoger". I tillegg til "Teksdalsmoen" går veien gjennom er tre andre skogeiendommer i Teksdalen. Disse har veien som hovedadkomst til sine skogarealer. I tillegg har to andre skogeiendommer mulighet for å ta ut skog på veien. (Varghiet skoger AS og Bård A. Olden) Fosenkraft og noen hytteeiendommer har avtale om bruk av veien mot betaling. I tillegg er Krekkanveien mye brukt av turgåere og av og til av Forsvaret.

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 innen 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 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 skjønne 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: Kommunen har vurdert saken i forbindelse med behandling etter Plan- og Bygningsloven.

Vurdering:

Deling av eiendommen er i tråd med intensjonene i landbrukspolitikken. Det er ønskelig å redusere andelen leid jord til fordel for eid jord for aktive gårdsbruk. Delingen gir muligheter for at en aktiv landbrukseiendom kan overta arealer fra eiendommen "Teksdalsmoen". Størrelsen på det gjenværende tunet er akseptabel i forhold til vanlig praksis i slike saker.

Når det gjelder veirett for Krekkanveien bør dette løses privatrettslig. Kommunen har ikke hjemmel for å gi pålegg i denne saken. Privatrettslig kan dette gjøres på flere måter.

Eksempelvis:

1. Eiendommen "Teksdalsmoen" melder seg inn i Krekkanveien veiforeningen med en naturlig andelsprosent.
2. Krekkanveien får tinglyst veirett over eiendommen "Teksdalsmoen" for sine medlemmer og for andre som nå har, eller som i framtida oppnår, avtale med veiforeningen om bruk av veien.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av ca 0,3 daa fulldyrkajord til bolig/fritidstomt fra landbrukseiendommen "Teksdalsmoen" gnr 74, bnr 10 i Bjugn.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til den omsøkte fradelingen av tunet på "Teksdalsmoen" med et areal på ca 3,3 daa. Det forutsettes at eiendommens øvrige arealer med innmark, skog og myr mm. selges til eiere av landbrukseiendommer i nærområdet innen 1 år.

Det anbefales at nåværende eier av "Teksdalsmoen" og medlemmer av Krekkanveien veiforening oppretter en privatrettslig avtale som sikrer framtidig bruk av veigrunn og eventuelle utvidelser/omlegginger av skogsveien. Denne avtalen bør omfatte veiforeningens medlemmer og andre som nå har, eller som i framtida oppnår, avtale med veiforeningen om bruk av veien. Avtalen bør også inneholde bestemmelser om eiendommen "Teksdalsmoens" tilgang til bruk av Krekkanveien.

NB! Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk, herunder plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling. Det vil også påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt oppmåling og tinglysing.

Klageadgang:

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Anne-Marie Sæthertrø - søknad om deling av grunneiendom 74010.pdf
- 2 Dispensasjonssøknad fra plan- og bygningsloven.pdf
- 3 Situasjonsskart.pdf
- 4 Innsigelse til søknad om deling av grunneiendom - 5017/74/10
- 5 Særutskrift Anne-Marie Sæthertrø - Søknad om dispensasjon fra arealformålet LNFR for deling av grunneiendom 74010.pdf

Kopi til:

BJUGN KOMMUNE	Alf Nebbs gate 2	7160	BJUGN
ADVOKAT RUNE SELBO	Postboks 323	1301	SANDVIKA