

MELDING OM VEDTAK

HARBAK AS
Harbaksveien 671
7177 REVSNES

Deres ref.

Vår ref.
/5058/90/4/INGHÅR

Dato
28.09.2020

**SVAR PÅ SØKNAD OM OPPHEVING AV VILKÅR PÅ DELINGSVEDTAK ETTER
JORDLOVEN - 5058/90/4 -**

Hei!

Deres søknad om fradeling ble behandlet etter Jordloven av Landbruks- og utmarksnemnda den 23.09.20.
Følgende vedtak ble fattet:

Vedtak:

LU-nemnda opphever vedtaket i PS 8/19 som ble gjort i utvalgsmøte den 04.04.2019.

Åfjord kommune v/ LU-nemnda innvilger fradeling av 1,1 daa tun med bolig og driftsbygning på gnr. 90 bnr 4 som omsøkt.

Hvis ikke framlagte planer om prosjektet er startet innen 5 år, skal eiendommene slås sammen igjen uten ny saksbehandling.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Lars Helge Kolmannskog
Sektorsjef landbruk og teknisk

Ingrid Gauslaa Hårstad
Rådgiver landbruk



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
21/20	LU-nemnd	23.09.2020

SØKNAD OM OPPHEVING AV VILKÅR PÅ DELINGSVEDTAK ETTER JORDLOVEN - 5058/90/4 - ELIN OG ROY HARBAK

Rådmannens innstilling

Åfjord kommune v/landbruks- og utmarksnemnda gir avslag på søknad om fradeling av 1,1 daa tun med bolig og driftsbygning på gnr 90 bnr 4 som omsøkt.

Bakgrunnen for avslaget er at en fradeling uten vilkår ikke vil ta nødvendig hensyn til formålet som Jordloven skal fremme og vil kunne gi en uheldig presidentsvirkning i eventuelle framtidige liknende saker.

Saksprotokoll i LU-nemnd - 23.09.2020

Behandling:

Elin og Roy Harbak presenterte sine planer for utvalget.

Omforent forslag til vedtak:

LU-nemnda opphever vedtaket i PS 8/19 som ble gjort i utvalgsmøte den 04.04.2019.

Åfjord kommune v/ LU-nemnda innvilger fradeling av 1,1 daa tun med bolig og driftsbygning på gnr. 90 bnr 4 som omsøkt.

Hvis ikke framlagte planer om prosjektet er startet innen 5 år, skal eiendommene slås sammen igjen uten ny saksbehandling.

Votering:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

LU-nemnda opphever vedtaket i PS 8/19 som ble gjort i utvalgsmøte den 04.04.2019.

Åfjord kommune v/ LU-nemnda innvilger fradeling av 1,1 daa tun med bolig og driftsbygning på gnr. 90 bnr 4 som omsøkt.

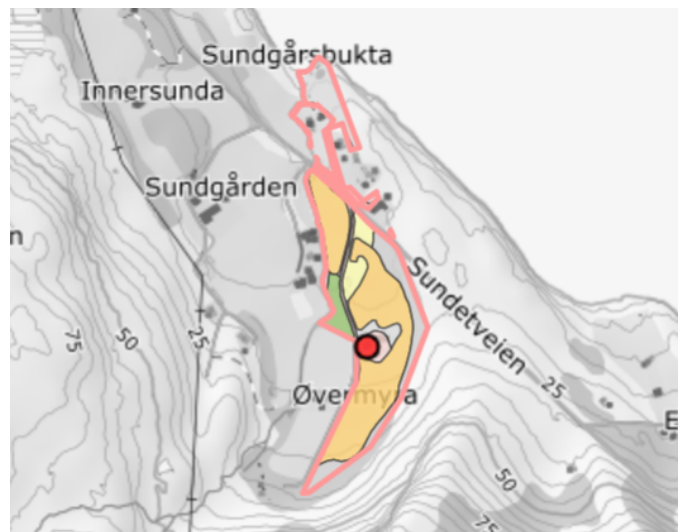
Hvis ikke framlagte planer om prosjektet er startet innen 5 år, skal eiendommene slås sammen igjen uten ny saksbehandling.

Sakens bakgrunn og innhold

Harbak AS v/ Elin og Roy Harbak søkte den 28.11.18 om fradeling av 1,1 daa tunareal med hus og driftsbygning på landbrukseiendommen gnr. 90, bnr. 4 på Stokøya. Bakgrunnen for søknaden er ønske om å selge areal og bygninger de ikke har bruk for. De ønsker å utvikle deler av resterende areal til fritidsformål. Søkerne er bosatt på fastlandet, rett over sundet i grenda Harbak, med om lag 11 km kjøreavstand.

Saken ble sendt på ekstern høring. Fylkesmannen frarådet kommunen å gi dispensasjon til fradeling. Begrunnelsen er at det er generelle negativt at eiendommer med landbruksressurser blir liggende husløse, slik at muligheten for at areal- og ressursgrunnlaget blir forvaltet av eiere med lokal tilknytning blir svekket. Kommunen ble rådet til å vurdere eventuelle presedenseffekter et positivt vedtak ville ha, dersom det ble vurdert å fatte et positivt vedtak.

Saken ble behandlet av Landbruks- og utmarksnemda, som var på befaring og som fikk opplyst Harbak AS sine ønsker for utvikling av eiendommen. Nemdas vurderinger og ønske om at dyrkajord skal eies og drives av lokale aktive drivere, var ikke i tråd med Harbak AS sine ønsker. Harbak AS utformet et forslag til løsning som nemda fikk til ny behandling. Etter behandling i 2. møte ble endelig vedtak fattet den 04.04.19.



Vedtak per 04.04.19:

Innspill fra grunneiere imøtekommes slik at grunneier beholder «korridor» gjennom dyrkamarka. Før eventuell fradeling/salg må grunneier videreføre eller sikre adkomststrett for fremtidige driftere samt øvrige grunneiere som er avhengige av eksisterende vei som adkomstvei. Salg av dyrkamark må skje senest innen ett år etter at fradeling er gjennomført.

Åfjord kommune ved landbruks og utmarksnemda gir følgende tillatelse etter jordloven: I henhold til jordlovens § 12 gis det tillatelse på vilkår til fradeling av 2,0 daa tomt med bolig, driftsbygning og omkringliggende dyrkajord/annet areal som vist på kart (to parseller på til sammen ca. 19 daa) fra eiendommen på Stokkøya

Vilkår: Dyrkajorda/annet areal (merket hvitt) skal selges som tilleggsgjord til aktive gårdsbruk i nærområdet.

Vedtaket ble ikke påklaget og saken er oppsummert i brev fra Plan- og byggesaksavdelingen til søker, datert 10.10.19. Se vedlegg 2.

I brev datert 04.07.20 anmoder Harbak AS om deres sak behandles på nytt. Dette med bakgrunn i at det etter deres mening ikke er mulig å oppfylle vilkår og kriterier som ligger til grunn for vedtak om deling. Se



vedlegg 1. Harbak AS ønsker ny behandling av saken som opprinnelig omsøkt, om fradeling av 1,1 daa tunareal på gnr 90 bnr 4.

Søkerne har forsøkt å selge dyrkajorda, men mener å ikke kunne oppnå fornuftig pris på arealet. Tove Mette Guttelvik driver dyrkajorda i dag og opplyser å ha budt 2.000kr/daa for kjøp av denne.

Eiendommen har andel i Guttelvik felleseie, gnr 90 bnr 252, som er på totalt 4.976,2 daa. Det er ikke tinglyst eierbrøk for grunneiendommene i felleseie, men denne er i prosess. Forslaget som foreligger gir gnr 90 bnr 4 16 andeler av 1351 andeler, noe som tilsvarer et areal på 58,9 daa.



Eiendommen består ifølge gårdskart av følgende arealfordeling:

Arealfordeling		Arealfordeling på teignivå							
Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☐ 5058-90/4 Areal i dekar									
5058-90/4	6	16,9	0,0	2,0	1,6	9,7	2,6	0,0	32,8
Sum	6	16,9	0,0	2,0	1,6	9,7	2,6	0,0	32,8
☐ 5058-90/252 Eiendom lagt til (dekar)									
5058-90/252	1	0,0	0,0	0,0	0,0	3 451,1	42,2	1 482,9	4 976,2
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	3 451,1	42,2	1 482,9	4 976,2
☐ Sum (dekar)									
Areal	7	16,9	0,0	2,0	1,6	3 460,8	44,8	1 482,9	5 009,0
Sum	7	16,9	0,0	2,0	1,6	3 460,8	44,8	1 482,9	5 009,0

Rettslig grunnlag:

Jordlova

§1 Føremål: Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§12.Deling: Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. ...Skal 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...

Administrasjonens vurdering

Fra tidligere saksutredning:

«Et sterkt vern av landbrukets produksjonsarealer er viktig både nasjonalt og lokalt for å sikre areal til matproduksjon.

Ved å tillate å opprettholde en slik parsell vil en på sikt se en uheldig og negativ utvikling i forhold til bruks- og eiendomsstrukturen for mindre landbrukseiendommer i slike saker.

I denne saken vil en med å legge til rette for salg av omkringliggende dyrkajord, beite og skog til gårdsbruk i drift, kunne gi en rasjonaliseringsgevinst og bidra til økt harmonisering mellom eiendomsstruktur og bruksstruktur. Det bidrar også til at ulempene knyttet til leiejord reduseres.

Parsellen som ønskes beholdt er en del av et større sammenhengende jordbruksareal. Den fulldyrka jorda i området har relativt god arrondering. Det vil ha negative driftsmessige konsekvenser både at jordbruksareal blir nedbygd, men også at fritidsboliger blir liggende helt opp til dyrkamark som fortsatt vil være i drift. Konsekvensene for kulturlandskapet vil være negative i vesentlig grad».

Omsøkt fradeling av gårdstunet vil ikke føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Omsøkt fradeling vil på sikt styrke bosettingen i området.»

Rådmannen legger til grunn at tidligere vurderinger i saken fremdeles er representative.

I tillegg må eiendommens eierandel i Guttelvik felleseie vurderes. Deltagelsen i felleseie av utmark ble ikke belyst av betydning i den opprinnelige saksbehandlingen. Det er 27 grunneiendommer knytte til Guttelvik felleseie. Generelt er det utfordrende med så mange hjemmelshavere på en eiendom. Erfaringsmessig er det knyttet til dels store utfordringer til ulike brukerinteresser når utmark også eies av personer uten tilhørighet til landbruket eller er bosatt på gården eller i området.

Sannsynligvis blir andelen i felleseie forholdsvis liten og totalarealet vil med foreslåtte eierbrøk - og sammenlagt gnr 90 bnr 4 - utgjøre 92 daa. Siden dyrkajordarealet er under 35 daa og totalarealet er under 100 daa vil en slik eiendom ikke være pålagt konsesjon og kan omsettes fritt. Ved å fradele bygningene vil eiendommen bli konsesjonspliktig ved salg. Eiendommen eies i dag av Harbak AS og et eierskifte som følge av salg av selskapet vil imidlertid ikke være underlagt konsesjonsregelverket. Konsesjonsfrie salg gir ingen mulighet for kommunen å pålegge vilkår som skal fremme

landbruksinteressene. Eventuelle vilkår som skal fremme landbruksinteresser vil da bare kun gjøres gjeldende i forbindelse med saker som krever deling etter Jordlovens § 12.

Ved tidligere delingssaker har det blitt pålagt vilkår om å selge dyrkamark og utmark, når bolig på eiendommen skilles fra eiendommen. Dette for å forhindre at arealressursene eies av personer som ikke er bosatt i området. I dette tilfelle er eierne av Harbak AS bosatt på Harbak.

Det er ikke et urimelig vilkår at dyrkajord fradeles og selges i forbindelse med at eiendommen fradeles tun med boligenhet. Dersom det ikke er mulig å oppnå en pris som harmonerer med øvrige salg i kommunen, kan imidlertid vilkåret vurderes på nytt.

Åfjord kommune er kjent med at det har vært solgt dyrkajord for mellom 600kr og opp til 7.000kr per daa i de siste årene. Dagens driver, Tove Mette Guttelvik, har tilbudt 2.000 kr per daa og har i så måte tilbudt en pris som er i nedre sjiktet av det som kan forventes. Det er kun en aktiv gårdbruker på Stokkøy og det er ellers få gårdbrukere i hele Stoksundsområdet. Det er etterspørsel etter jord i området, men dette arealet er forholdsvis lite og har lang avstand til øvrige gårdsbruk. En høy pris på arealet kan følgelig ikke forventes.

Åfjord kommune ser selger har høyere forventning til pris enn det markedet tilsier. Det er ikke kommunens oppgave å fastsette pris ved salg av eiendom. Dagens driver er interessert i å drive området og kjøpe arealet.

Det skal være høy terskel for å fradele hus fra landbrukseiendommer uten planer om videresalg av restarealet. Vet tillatelse til deling skal det etter § 12 i jordloven pålegges de vilkår en mener er nødvendig for å fremme formålet til jordloven.

Det er ikke ønskelig med en utvikling der det tilrettelegges for stadig flere grunneiendommer uten bolig. En tillatelse til fradeling av tun i denne saken, vil kunne medføre en uheldig presidents for eventuelle senere saker av liknende karakter. En eventuell tillatelse må være godt begrunnet i de forholdene Jordloven skal fremme.

Folkehelsevurdering

Jordleiekontrakt på minimum 10 år skal blant annet redusere usikkerhet for de som har yrket sitt i landbruket og som er avhengig av tilleggsjord. Bekymringer rundt framtidig tilgang på jord kan være ugunstig for helsen. Mulighet for kjøp av tilleggsjord vil i så måte kunne være positivt for de som har yrket sitt i landbruket.

Oppsummering

Åfjord kommune kommer etter en samlet vurdering til at den beste løsningen ville være å gi tillatelse til fradeling av 1,1 daa tunareal som omsøkt, med vilkår om at restarealet inkludert dyrkajord og all utmark blir solgt til aktiv gårdbruker i området. Dette er imidlertid en løsning som søker signaliserer at de ikke ønsker eller som vil bli gjennomført.

Vedtak fra forrige behandling i landbruksnemda den 04.04.19, der delingssamtykke til 2 daa tunareal gis med vilkår om at dyrkajordparsellene selges til aktiv gårdbruker i området, vil trolig ikke bli gjennomført da søker opplyser at de ikke vil selge dyrkajorda til den tilbudte prisen.

En annen løsning kan være at søker skisserer arealet de ønsker å holde igjen for næringsutvikling og søke om fradeling av dette. Fradeling kan da eventuelt gis med vilkår om at restarealet inkludert dyrkajord og all utmark blir solgt. Et tilleggskrav om at salget må gå til aktiv gårdbruker i område kan også vurderes.

En fradeling av tunet uten vilkår er ikke tilrådelig, da det ikke vil bli tatt nødvendig hensyn til formålet som Jordloven skal fremme og vil gi en uheldig presedensvirkning i eventuelle framtidige liknende saker.

Vedlegg

- 1 Anmodning om ny behandling - Fradeling av tomt med bolig og driftsbygning 5018/90/4
- 2 Søknad og søkers forslag til løsning
- 3 Saksframlegg 1. behandling
- 4 Saksframlegg 2. behandling